

E-tinglysning og landinspektørarbejde

- Problematikken ved stedfæstelse af servitutter

eRids

GML-dokument

```
<?xml version="1.0" encoding="ISO-8859-1" ?>
```

Program komponenter

Aalborg Universitet
Landinspektøruddannelsen
Afgangsprøve 2008

Sune Waagner Hansen

Projekttitel

E-tinglysning og landinspektørarbejde

- Problematikken ved stedfæstelse af servitutter

Projekttema

Afgangsprojekt

Projektperiode

1. februar – 11. juni 2008

Projektgruppe

L10LM-04

Deltager

Sune Waagner Hansen

Vejleder

Esben Munk Sørensen

Oplagsantal

3

Sideantal

88

Bilagsantal:

2

Forsideillustration

<http://arkiv.kms.dk/mpn/>

<http://kmswebmat.kms.dk/>

[KMS 2, 2008, s. 83]

Synopsis

Denne rapport er resultatet af et projektarbejde på landinspektørstudiets 10. semester.

Rapporten behandler problemstillinger der er opstået i forbindelse med ændringerne i Tinglysningsloven, hvor der stilles nye krav til tinglysning mht. geografisk stedfæstelse af nye servitutter og eksisterende servitutter. Fokus for projektet har ligget på hvorvidt disse ændringer har indflydelse på landinspektørens daglige arbejde samt i hvilket omfang.

Projektet er blevet gennemført som et studie af eksisterende litteratur og procedurer på det landinspektørfaglige område indenfor problemfeltet.

Litteraturstudiet gennemføres for at opbygge baggrundsviden og belyse områder, der vil være interessante at bearbejde yderligere i et casestudie.

Casestudiet gennemføres på baggrund af et interview med LE 34 Århus samt krav til flowet, for behandlingen af nye og eksisterende servitutter, fra udbudsmaterialet til SFDB.

Rapporten giver samlet set en forståelse for hvorledes udviklingen inden for e-Tinglysning er forløbet de seneste år, samt hvorledes eksperter indenfor det landinspektørfaglige område har betragtet denne udvikling.

I besvarelsen af problemstillingen samles der op på rapportens argumenter og det konkluderes hvordan og i hvilket omfang udviklingen vil påvirke fremtidens landinspektørvirke i udstykningssager.

Forord

Dette afgangsprøjsjekt er udarbejdet og afrapporteret af studerende Sune Waagner Hansen på landinspektørstudiets 10. semester under det Ingeniør- Natur- og Sundhedsvidenskabelige Fakultet på Aalborg Universitet. Afgangsprøjsjektet udgør afslutningen på uddannelsen. Prøjsjektet udformes derfor med henblik på at dokumentere, at studiets formålsparagraf/de centrale kompetencemål, jf. studieordningen er opfyldt.

Rapportens omdrejningspunkt er stedsfæstelse af servitutter, et område inden for tinglysningssystemet. Der fokuseres i rapporten primært på de problemstillinger, der pålægges landinspektørens matrikulære arbejde i forbindelse af opdateringen af stedsfæstelsesdatabasen. Rapporten har karakter af en problematisering af de arbejdsbyrder, som opdateringen forventes at medføre i forbindelse med servitut- og stedsfæstelseshåndteringen i e-Tinglysningen.

Kildehenvisninger er angivet ifølge Harvard-metoden, og litteraturlisten er at finde sidst i rapporten. Kilder der knytter sig til én bestemt sætning er placeret før punktum, mens kilder der vedrører et afsnit placeres efter sidste sætnings punktum. Citater angives med kursiv og sættes i anførselstegn.

En stor tak rettes til følgende personer:

Hanne Stigaard Kjeldsen fra LE 34 Århus, for hendes hjælp med at klarlægge, hvorledes procedurerne for en udstykningssag hidtil er foretaget.

Sune Waagner Hansen

Forkortelser

Gennem denne rapport vil læseren møde en række forkortelser og der gives derfor her en oversigt over anvendte forkortelser i alfabetisk rækkefølge.

| Forkortelse | Ord |
|-------------|---|
| AAU | Aalborg Universitet |
| DdL | Den danske Landinspektørforening |
| DSS | Domstolsstyrelsen |
| e-TL | Elektronisk tinglysning |
| GIS | Geografisk Informationssystem |
| GML | Geographic Markup Language |
| KMS | Kort & Matrikelstyrelsen |
| LER | Ledningsejerregistret |
| Lsp. | Landinspektør |
| MIA | Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem |
| miniMAKS | Nyt "matrikulær ajourførings- og kvalitetssikringssystem", der skal indføres i Kort & Matrikelstyrelsen |
| PLF | Praktiserende Landinspektørers Forening |
| RUP | Rational Unified Process |
| SFAG | Stedfæstelsesarbejdsgruppen |
| SFDB | Stedfæstelsesdatabasen |
| SFPG | Stedfæstelsesprojektgruppen |
| TL | Tinglysningsloven |
| UL | Udstykningsloven |
| WFS | Web Feature Service |
| WMS | Web Map Service |
| | |
| | |

Indholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INDLEDNING..... | 9 |
| 1.1 | INITIERENDE PROBLEMFORMULERING..... | 10 |
| 2 | PROBLEMINDFØRING | 11 |
| 2.1 | TINGLYSNINGENS FORMÅL OG HISTORIE | 11 |
| 3 | PROBLEMFORMULERING | 25 |
| 4 | STRUKTUR- OG METODEBESKRIVELSE | 27 |
| 4.1 | PROJEKTSTRUKTUR | 27 |
| 4.2 | METODEBESKRIVELSE..... | 32 |
| 5 | LITTERATURSTUDIE OG JURIDISK ANALYSE | 37 |
| 5.1 | LITTERATURSTUDIE..... | 37 |
| 5.2 | JURIDISK ANALYSE | 51 |
| 5.3 | OPSAMLING..... | 55 |
| 5.4 | DELKONKLUSION | 63 |
| 6 | CASESTUDIE | 65 |
| 6.1 | PROCEDURER HIDTIL | 66 |
| 6.2 | NYE SERVITUTTER..... | 70 |
| 6.3 | EKSISTERENDE SERVITUTTER | 72 |
| 6.4 | NY PROCEDURE | 74 |
| 6.5 | OPSAMLING..... | 80 |
| 7 | KONKLUSION | 83 |
| 8 | PERSPEKTIVERING | 85 |
| 9 | LITTERATURLISTE..... | 87 |

Bilag 1 - Flowdiagram for udstykningssag hos LE 34 - Århus

Bilag 2 - Flowdiagram for udstykningssag ved e-TL

1 Indledning

Den papirbaserede tinglysning af rettigheder over fast ejendom, som har været styrende for matrikulærarbejde i Danmark gennem årtier, har i de seneste år været gennem store forandringer i organisationen og måden, hvorpå tinglysningsprocessen skal gennemføres.

Der har i årevis været et ønske om at gennemføre en modernisering af tinglysningssystemet, hvilket bl.a. har betydet et flerårigt arbejde af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg, hvor mulighederne for indførelse af digital tinglysning er blevet vurderet. På baggrund af udvalgets rapporter omfattende forskellige betænkninger med hensyn til e-TL vedtog Folketinget i 2006 LOV nr. 539 af 08/06/2006 – ”Lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love”. Med ændringerne i bl.a. §§ 10, 19 og 22, blev det definitivt slået fast at den papirbaserede tinglysning, som vi har kendt den hidtil, eksisterer på lånt tid.

Målet med en ny tinglysningsordning er at automatisere prøvelsen af anmeldelser, og herved at gøre sagsbehandlingen lettere og hurtigere fremover. Når det nye system og datagrundlag er etableret og implementeret vil det give mulighed for en billigere, bedre og mere effektiv tilrettelæggelse af tinglysningsarbejdet, og de samlede omkostninger i forbindelse med tinglysningen kan derfor reduceres.

Igangværende initiativer med hensyn til udvikling og implementering af et digitalt tinglysningskoncept samt ændringerne i Tinglysningsloven vil i fremtiden stille nye krav til tingbogsoplysningerne og de aktører, der skal bidrage til etablering og vedligeholdelse af tingbogsoplysninger og et tilhørende geografisk stedfæstet datagrundlag. Lovændringerne medfører en række procedureændringer, som stiller nye og ekstra krav til landinspektørens fremtidige arbejde. Med tiden forventes disse ændringer dog at forenkle landinspektørens arbejde.

Hidtil har den praktiserende landinspektør fungeret som aktør i forhold til byrderubrikken ved gennemførelsen af det daglige matrikulære arbejde. Han har taget hensyn til de rettigheder, offentligretlige og som privatretlige, der hviler på de pågældende ejendomme som byrde og i den forbindelse påset at servitutforhold var korrekte med hensyn til udrensning og fordeling. Håndteringen af byrder

fremover er interessant for det landinspektørfaglige område med hensyn til udformningen og specielt den geografiske stedfæstelse af servitutter.

Problematikken med hensyn til stedfæstelsen af servitutter på ejerlejligheder er ydermere et område der nødvendigvis må tages stilling til, da nuværende kortgrundlag ikke er tilstrækkeligt til visualiseringen af sådanne, hvilket vil kræve en form for 3D-visualiseringsmulighed. Denne problemstilling vil der dog ikke blive arbejdet med i nærværende projekt.

Kravet om stedfæstelse af servitutter rejser spændende problemstillinger med hensyn til hvordan stedfæstelsen skal foregå fremover, og hvordan de eksisterende servitutter skal håndteres i relation til kravet om stedfæstelse. Det er begge spørgsmål, der kan få stor indflydelse på den praktiserende landinspektørs fremtidige servitutarbejde.

1.1 Initierende Problemformulering

Jeg ønsker med denne rapport at dokumentere mit arbejde med at klarlægge og analysere problemstillinger jeg ser i omlægningen til e-TL. Det indledende arbejde tager udgangspunkt i følgende initierende problemformulering:

”Hvilken indflydelse har e-TL og ændringerne i TL på landinspektørens arbejde i fremtiden?”

Denne initierende problemstilling dækker et meget bredt område, hvor e-TL både kan tilføre nye arbejdsområder og medføre tab af eksisterende. Jeg vil med det efterfølgende kapitel 2 – ”Problemindføring” give en historisk problemindføring samt en klarlægning af den tilgængelige litteratur på området. Problemindføringen foretages på baggrund af et overordnet litteraturstudie, hvor tilgængelig litteratur fremlægges for at give en forståelse for de mange tiltag der er foretaget på området. Der vil blive foretaget en mere uddybende præsentation af relevant litteratur med hensyn til tiltag og formål, i kapitel 5 – ”Litteraturstudie og juridisk analyse”. Den endelige problemformulering vil blive udformet på baggrund af problemindføringen og personlig interesse.

Beskrivelse af den samlede rapportstruktur og projektets metoder foretages i kapitel 4 – ”Struktur- og metodebeskrivelse”.

2 Problemindføring

Denne problemindføring giver en gennemgang af den historie og litteratur, som beskriver situationen inden for emneområdet. Dette omfatter historien bag den papirbaserede tinglysning, en belysning af arbejdet frem til omstilling til e-TL, samt hvad der fungerede som katalysator for processen. Formålet med kapitlet er at give læseren forståelse for tinglysningens formål og historiske udvikling samt hvorfor tinglysningen ønskes ændret. Desuden belyses de problemstillinger og betænkninger, der har ligget forud for e-TL. Kapitlet beskriver først overordnet tinglysningens formål og historie, efterfølgende uddybes formålet med den digitale udvikling. Kapitlet afrundes med en beskrivelse af den litteratur, der de seneste 10 år er blevet offentliggjort på det landinspektørfaglige område med henblik på at udvikle og forbedre tinglysningen, samt et kort oplæg til den endelige problemformulering.

Gennemgangen af litteraturen vil i første omgang udelukkende være beskrivende, såfremt der er behov derfor vil der blive draget paralleller til enkelte tekster i kapitel 5 – ”Litteraturstudie og juridisk analyse”.

2.1 Tinglysningens formål og historie

Det tinglysningssystem vi har kendt indtil i dag byggede på tinglysningsloven af 1926, hvilket har aner i en form for lovfæstet tinglysning i dansk ret der kan dateres helt tilbage midt i 1200-tallet, om end omfanget og systematiseringen har været væsentligt ringere på den tid. [Mortensen, 2007, s. 21]

Tinglysning og dens formål

Tinglysningen er en sikringsakt, hvormed man kan beskytte en ret over en fast ejendom fra at blive fortrængt af andre, der senere opnår konkurrerende rettigheder over den samme ejendom. Denne sikring sker vha. følgende tre hovedpunkter:

- Prioritetskonstateringen - regnes fra tidspunktet hvor rettigheden er anmeldt til tinglysning, hvilket også er tilfældet med retsvirkningen, jf. TL § 14, stk. 1. Denne sikring beskytter rettighedshaveren mod konkurrerende rettighedshavere, fx en kreditor, ved at have stiftet sin ret først i tid. Retten opnås ved at man tinglyser sin ret over ejendommen på dennes ”blad” i den elektroniske tingbog. Tingbogen virker desuden offentliggørende (da de indførte rettigheder er offentligt tilgængelige via edb-registret) og rådighedsberøvende (da rettigheder kan virke indirekte rådighedsberøvende, idet der ikke må foretages dispositioner, der strider mod eksisterende tinglyste rettigheder)

- Gyldighedsvirkningen¹ - består i, at når en erhverver af rettigheder over ejendommen i god tro har anmeldt eller fået sin ret tinglyst, vil han ikke mødes med indsigelser mod nævnte dokumentets gyldighed, jf. TL, § 27. Dette betyder at svage indsigelser mod en tinglyst rettighed ikke vil blive gjort gældende overfor den erhverver der i god tro har lyst sin rettighed. Såfremt der forekommer stærke ugyldighedsgrunde kan disse gøres gældende, hvilket efter situationen kan udløse erstatning for evt. tab til den godtroende erhverver, jf. TL, § 31.
- Legitimationsvirkningen² - sikrer, at det kun er personer, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, som kan få tinglyst rettigheder på en ejendom. [Mortensen 2007, s. 20-25]

Fra 1241 til 1926

På trods af at metoderne for tinglysning er ændret gennem tiderne, har det overordnede mål hele tiden været det samme nemlig at skabe offentlighed omkring handel med og ejendomsret over fast ejendom for derigennem at sikre retten til ejendommen. Hvorledes behovet for den tids tinglysning er opstået kan man kun gisne om, men svindel ved handel med fast ejendom kan have været en medvirkende faktor.

I Jyske lov af 1241 1-37 står der skrevet: *På tinge skal man jord skøde og ej andetsteds*. Salg af jord skulle altså offentliggøres på tingstedet, hvilket er det første tegn på tinglysningen i dansk lovgivning. [Mortensen, 2007, s. 21]

Denne form for skødning af ejendomme foregik således på tinge i flere hundrede år, men bortfaldt efterhånden som skriftsproget blev mere udbredt. Midt i 1500-tallet blev det tilladt at "*enhver adelsmand må sælge sit gods med brev og segl og gode mænds vidnesbyrd*", hvilket betød at de adelige nu selv kunne udfærdige salgsdokumenter og deres underskrift var – sammen med vidnernes - tilstrækkeligt bevis for dokumenternes gyldighed. I løbet af 1600-tallet blev det af flere omgange påbudt, at skøder og ændrede forhold, som fx pantsætning i ejendom, skulle læses på tinge for at få gyldighed overfor andre tinglæste rettigheder. Dette var resultatet af en problematisk periode hvor pantsætninger ikke nåede til tinge. [Illum, 1994, s. 21]

¹ TL § 27

² TL §§ 10, 12 og 29

Det, at noget blev læst på tinge, betød helt konkret, at dommeren læste de relevante dokumenter højt, sådan at de tilstedeværende kunne høre, hvad der var handlet og dermed være klar over ejerforholdene. Denne højtlesning blev bibeholdt, helt indtil tinglysningssloven trådte i kraft i 1927. [Illum, 1994, s. 23]

Indførelsen af tingbøger i 1551 og krav om at de skulle føres, var en afgørende forandring i tinglysningssystemet. Der blev ikke alene noteret om sager vedrørende fast ejendom, men også straffesager osv., hvilket på den tid har gjort det besværligt at danne sig et overblik over, hvordan ejer- eller pantforhold på en bestemt ejendom var. Dette blev dog forbedret ved indførelsen af realregistre iht. Danske Lov fra 1683. Realregistre var inddelt alfabetisk efter ejendommenes navn og ikke efter personer, som de havde været tidligere. [Mortensen, 2007, s. 22]

Pantsætningen i fast ejendom betød, at det i 1632 blev lovfæstet, at der ved alle ting skulle føres særlige panteprotokoller. Da der var meget få handler blandt den almindelige befolkning, blev denne regel ikke overholdt ved undertingene. I flere omgange blev det forsøgt at slå anvendelsen panteprotokollerne fast, men det lykkedes først få styr på det i 1805, hvor al tinglæsning – også for adelen – blev flyttet til underretterne. Protokollerne blev ført efter ejendommenes navn og var ordnet alfabetisk. I København blev der dog i 1759 indført et matrikelsystem, og herefter blev protokollerne i hovedstaden opdelt i henhold til matriklen. [Illum, 1994, s. 21-22]

En lignende opdeling for resten af landet blev først påbudt i 1845, efter at udskiftningen af landbrugsjorden i slutningen af 1700-tallet og begyndelsen af 1800-tallet havde gjort det nødvendigt at indføre den nye matrikel, der trådte i kraft i 1844 – og i øvrigt fortsat er gældende [Ramhøj, 1998, s. 2].

I 1845 blev der vedtaget nye regler for proceduren ved tinglæsning, hvor skøder og øvrige dokumenter nu kunne udarbejdes i forbindelse med handel eller pantsætning i fast ejendom gennemføres privat mellem parterne, hvorefter dokumenterne skulle sendes til en domstol til oplæsning og indførelse i de relevante protokoller. [Mortensen, 2007, s. 22] Denne oplæsning blev med tiden en unødvendig arbejdsbyrde for domstolene, og ofte foregik dommernes oplæsning for en tom sal, hvilket gjorde oplæsningen ligegyldig. Desuden var tyngdepunktet i tinglysningssakten ikke længere oplæsningen, men indførelsen af dokumenterne i protokollerne. Indtil tinglysningsslovens ikrafttræden i 1927 var oplæsningen dog et uundgåeligt besvær, idet dokumenterne ikke var gyldige uden oplæsning. Således var et dokument stadig gyldigt, hvis det var læst og derefter bortkommet inden regi-

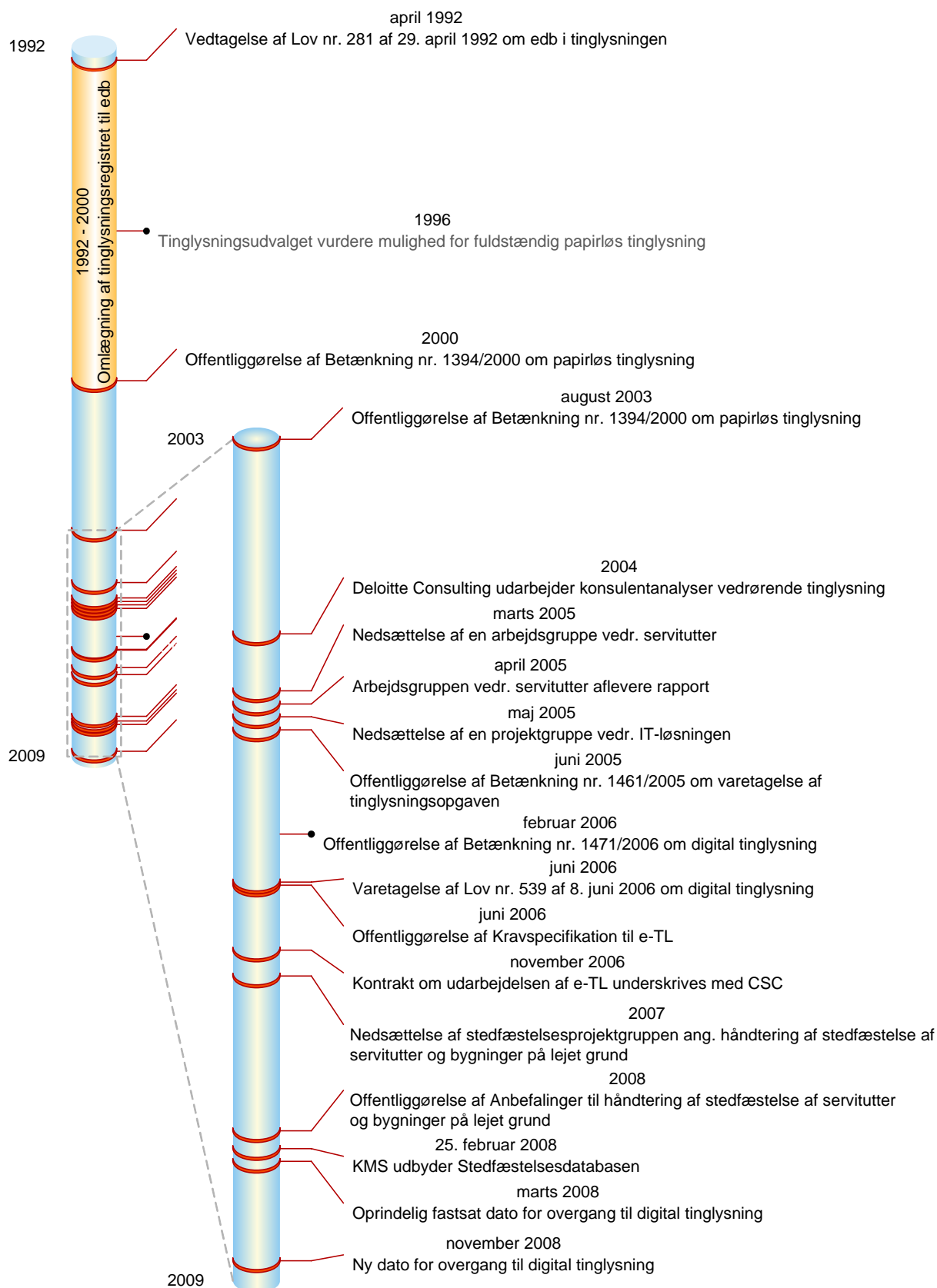
streringen i protokollen. De sidste år var oplæsningen blot formalia da den blev den foretaget en gang ugentligt og uden tilhørere. [Illum, 1994, s. 22-23]

I slutningen af 1800-tallet blev der iværksat flere undersøgelser at tinglysningssystemet med henblik på forbedringer. Disse undersøgelser førte i første omgang dog ikke til ændringer i lovgivningen på daværende tidspunkt. Det var først i 1923 da *Fr. Vinding Kruse* skrev afhandlingen "Tinglysning samt nogle spørgsmål i vores realkredit", at der blev taget initiativ til lovændringer. På baggrund af afhandlingen blev Lov om tinglysning nr. 111 af 1. marts 1926 vedtaget, og den trådte i kraft 1. april 1927. [Illum, 1994, s. 23]

Med den nye tinglysningslov blev proceduren med tinglæsningen afskaffet, og registreringsproceduren for de anmeldte dokumenter blev ændret. Det blev bestemt at genparter af sagsdokumenter, i stedet for den tidskrævende indskrivning i forskellige protokoller, skulle placeres i en mappe sammen med diverse dokumenter vedrørende den pågældende ejendom. Parterne var selv forpligtigede til at fremstille sådanne genparter, hvorved dommerkontorernes arbejdsbyrde blev reduceret. Denne samling af ejendomsdokumenter gjorde det desuden lettere at skabe sig et overblik over ejer- og panteforhold på en ejendom, da der nu blot skulle søges et sted. [Illum, 1994, s. 23]

Efter tinglysningsloven

Der er kun tilføjet ganske få ændringer i tinglysningsloven siden loven trådte i kraft i 1927. For størstedelens vedkommende har disse ændringer været ret ubetydelige, men af markante ændringer kan nævnes ændringen af lovens virkeområde med lov nr. 281 af 29. april 1992 om indførelse af edb i tinglysningen. Det blev fra dette tidspunkt muligt at føre tingbogen og dagbogen digitalt. Den endelige konvertering af tingbøgerne færdiggjordes i år 2000, hvorefter tingbogen føres digitalt i hele landet, de enkelte dokumenter arkiveres dog stadig analogt med aktmapper i arkivskabe på de lokale tinglysningskontorer.



Figur 2.1: Tidslinie, der illustrerer arbejdet mod fuldstændig papirløs tinglysning. Modificeret udgave på baggrund af [Brogaard et al., 2006, s. 6] og [Schaarup et al., 2007, s. 91].

Figur 2.1 viser de forskellige faser og tiltag der er foretaget i forbindelse med overgangen fra den papirbaserede tinglysning til den papirløse tinglysning, hvilket har strakt sig over en periode på mere end 15 år. Det ses desuden af figuren at aktivitetsniveauet på området har været størst de sidste fem år med hensyn til nedsættelse af arbejdsgrupper, litterære udgivelser og lovændringer. Den videre beskrivelse af litteratur og tiltag på området sker på baggrund af tidslinjen i figur 2.1. Kapitlet afrundes med en overordnet beskrivelse af litteratur, der retter sig direkte til det landinspektørfaglige område.

Tinglysningen kunne i slutningen af 1990'erne til en vis forstand betragtes som "papirløst", da der med vedtagelsen af lov nr. 281 af 29. april 1992 om edb i tinglysningen blev skabt et grundlag for en modernisering af sagsbehandlingen på tinglysningskontoret, hvorunder de papirbaserede journaler, som tinglysningsdommerne hidtil havde benyttet ved tinglysning af rettigheder. Disse journaler kunne omdannes til edb-sagsbehandlingssystemer. Lovændringen blev gennemført på baggrund af et omfattende udvalgsarbejde, der blev afsluttet med afgivelsen af betænkning nr. 1093/1987 om edb i tinglysningen, betænkning nr. 1177/1989 om edb-tinglysning på landsplan og betænkning nr. 1190/1990 om skjult gæld i biler.

Den praktiske indførelse af edb i sagsbehandlingen er med udgangen af år 2000 gennemført ved alle tinglysningskontorer.

Selv om en stor del af sagsbehandlingen på tinglysningskontorerne således allerede foregår på edb, indtager papiret stadig en central rolle i tinglysningen. Tinglysning af en rettighed kan fortsat kun ske, hvis der indleveres et papirdokument til dommerkontoret, og meddelelser fra tinglysningsdommeren til den, der har anmeldt en rettighed til tinglysning, sendes også fortsat på papir.

I 1996 nedsatte Justitsministeriet et udvalg, der fik til opgave at vurdere mulighederne for at indføre "papirløs" tinglysning. Udvalgets overvejelser omkring indførelse af et elektronisk anmeldelsessystem skulle ske på grundlag af den gældende tinglysningsordning, idet der som udgangspunkt ikke skulle ske ændringer i tinglysningslovens grundlæggende materielle regler. Endvidere skulle udvalget lægge til grund, at tinglysningen fortsat skulle varetages af landets 82 byretter.

Justitsministeriets udvalg anførte i betænkning nr. 1394/2000 (side 8f), at den bedste løsning blev betragtet som værende en komplet ”papirløs” tinglysningsordning, hvor den manuelle underskrift på papir blev afløst af en digital signatur. Udvalget fandt det imidlertid ikke teknisk og retligt muligt at indføre en sådan ordning på daværende tidspunkt. Dette ville kræve ændringer der lå uden for udvalgets arbejdsrammer, da de ikke blot omfattede en omstilling fra det analoge medie til digitale meddelelser. Såfremt den ”papirløse” tinglysningsordning skulle indrettes efter samme grundlæggende principper som den hidtil kendte ordning, vurderede udvalget, at det ville kræve indførelsen af en elektronisk udstederidentifikation som fx, en digital signatur. Dette skulle godtgøre at evt. dokumenter stammer fra den pågældende rettighedshaver, samt sikre at meddelelser ikke efterfølgende var blevet ændret. Udvalget pegede desuden i betænkningen på, at den digitale signatur – som indebærer, at digitale meddelelser forsynes med et matematisk kendetegn, der opfylder samme funktioner som en manuel underskrift – var under udvikling og at den, med udviklingen inden for elektronisk kommunikation, kunne forventes færdig inden for den nærmeste fremtid.

Da det imidlertid kunne forudses at ville tage væsentligt længere tid end forventet at få de praktiske og lovgivningsmæssige rammer for brugen af digital signatur på plads, valgte udvalget i stedet at afslutte sit arbejde med fremlæggelse af en midlertidig løsning, der ville indebære, at alene ikke negotiable realkredit- og pengeinstitutpantebreve med pant i fast ejendom ville kunne tinglyses papirløst, og at ”papirløs” tinglysning alene ville kunne foretages af særligt godkendte anmeldere gennem lukkede netforbindelser til tinglysningskontorerne.

Udvalget vurderede at en sådan anmelderordning ikke ville give en så høj grad af sikkerhed, og at ordningen burde omfatte tinglysning af bl.a. skøder og negotiable pantebreve, og udvalget fremhævede i øvrigt, at hvis man ønsker at indføre regler om ”papirløs” tinglysning af negotiable dokumenter, må det forudsætte ændringer af de materielle regler om stiftelse af sådanne rettigheder, sikringsakt mv. [Bet. 1471, s. 13-14]

Bearbejdningen af problemstillingen angående identifikationen af rettighedshaver påbegyndes i 1996, hvor Forskningsministeriet anmoder IT-Sikkerhedsrådet iværksætte en udredning og udforme et sæt anbefalinger om klassifikation af sikkerhedsniveauer i forbindelse med brug af kryptering og praktisk digital signatur. [Forskning, 2000]

På baggrund af dette arbejde indgik TDC og Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling i 2003 en aftale om udstedelse af OCES-certifikater.

Der er dog en lang række problemer, der skal løses, inden papirløs tinglysning kan blive en realitet. På baggrund af dette nedsatte Justitsministeriet i 2003 endnu et udvalg, der fik til opgave at komme med forslag til en samlet modernisering og effektivisering af tinglysningen. De skulle komme med forslag til en ny og optimeret ”papirløs” tinglysning, samt fremlægge overvejelser om varetagelsen af tinglysningsopgaven kunne organiseres på en mere effektiv måde.

I 2005 offentliggøres rapporten Betænkning 1461 – *”Varetagelse af tinglysningsopgaven”*, hvor med Tinglysningsudvalgets redegør for deres arbejde med hensyn til fremtidens tinglysningsordning og tinglysningens fremtidige organisation [Bet. 1461, s. 5-7]. Tinglysningsudvalget anbefalede at tinglysningsopgaven skulle centraliseres i forbindelse med overgangen til papirløs tinglysning. Ydermere blev det anbefalet, at en papirløs tinglysningsordning burde organiseres i en offentlig-privat samarbejdsmodel, hvilket indebar, at diverse private aktører i videst mulig omfang skulle inddrages i relation til udvikling, drift og vedligeholdelse af de it-løsninger, der er en forudsætning for et papirløst tinglysningssystem. Selve tinglysningen skulle dog forblive en myndighedsopgave varetaget af domstolene, hvilket bl.a. betyder at ansvaret for tinglysningssystemet, i forhold til brugerne, fortsat bør ligge hos domstolene.

Udvalgets arbejde vedrørende servitutter blev ligeledes dokumenteret i denne rapport, hvilket omfatter en kortlægning af byrderubrikkens nuværende indhold og funktion samt tinglysnings betydning for byrderubrikken. Udvalgets arbejde med servitutter vil blive gennemgået mere detaljeret i det uddybede afsnit 5.1 – ”Litteraturstudie”.

På baggrund af Betænkning 1461 blev der nedsat et nyt Tinglysningsudvalg der fik til opgave at behandle de spørgsmål af retslig, praktisk og teknisk karakter, som en evt. gennemførelse af digital tinglysning kunne give anledning til. Dette resultat offentliggøres i 2006 med rapporten Betænkning 1471 – *”Om digital tinglysning”*. Tinglysningsudvalget dokumenterer med denne redegørelse deres overvejelser med hensyn til udformningen af den fremtidige tinglysningsmodel, betydningen af anvendelsen af digitale dokumenter, krav til anvendelsen af digital signatur til signering af digitale dokumenter samt indgangen til den digitale tinglysning. Udvalget gjorde sig desuden overvejelser om diverse regler og konsekvenser for anden lovgivning samt en række afgiftsmæssige spørgsmål. Der blev ydermere udformet et forslag til ændring af tinglysningsloven og forskellige andre love. [Bet. 1471]

Den 1. marts 2006 fremsætter justitsministeren lovforslag nr. L. 168 – ”*Forslag til lov om ændring af retsplejeloven og forskellige andre love (Politi- og domstolsreform)*”, hvilket indirekte var startskuddet for omlægning til e-TL. Lovforslaget indebar den største samlede reform af politiets og domstolenes forhold i nyere tid, hvor det centrale mål var at styrke og udvikle politiets og domstolenes evne til at varetage deres opgaver i overensstemmelse med nye krav og muligheder. Lov nr. 538 – ”Lov om ændring af retsplejeloven og forskellige andre love”, som trådte i kraft d. 8. juni 2006, medførte større politikredse og byretter, hvilket skulle skabe det nødvendige ressourcemæssige grundlag for, at mere reel beslutningskompetence og flere opgaver kan flyttes til det lokale niveau, dvs. til politikredsene og til byretterne. Med loven blev der foretaget en sammenlægning af de hidtidige 54 politikredse til 12 nye politikredse og de hidtidige 82 byretter til 24 nye byretter. Desuden samles alle tinglysningsskemaer i Hobro. [folketinget, 2008]

Reformen af domstolene var katalysatoren for omlægningen til e-TL, hvilket skete på baggrund af den digitale udvikling og ovenstående betænkninger. Folketingets vedtagelse af ”Lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love”³, medførte den mest gennemgribende ændring af tinglysningen i nyere tid. Ved indførelsen af denne lov, med planlagt virkning fra 2008, og ændringen af tinglysningsskemaet, ser jeg nødvendigheden i en afdækning af konsekvenser for de, der anvender tinglysning i det daglige arbejde, heriblandt landinspektørerne.

Det er på baggrund af dette behov at der i afsnit 2.1 – ”Litteratur på det landinspektørfaglige område” kort analyseres på den litteratur, der behandler problemstillingen. For at begrænse emneområdet vil der udelukkende blive arbejdet med litteratur fra de seneste 10 år, der betragtes som værende landinspektørfagligt. Litteratur der mere specifikt behandler problemfeltet vil blive behandlet mere dybdegående i afsnit 5.1 – ”Litteraturstudie”.

Digital forvaltning

I knapt 15 år er der arbejdet intenst med at gøre den offentlige forvaltning digital, hvilket skal ske for at fremme omstillingen på tværs af den offentlige sektor. Regeringen har iværksat i samarbejde med kommuner og amter i 2001, et projekt under navnet ”Projekt Digital Forvaltning”. Med projektet ønskedes det *at realisere en ny digital model for den offentlige sektor*, hvilket bl.a. indbefatter en

³ Lov nr. 539 af 08/06/2006

revurdering af tinglysningsystemet. I 2007 besluttede de involverede parter at viderefører Projekt Digital Forvaltnings arbejde frem til 2010, hvor projektgruppens fem hovedmål er at:

- sekretariatsbetjene styregruppen, herunder at koordinere mødeforberedelse og fremlægge beslutningsforslag til rejste problemfelter.
- koordinere, undersøge og monitorere fremdrift for digitale projekter i den offentlige sektor.
- sikre gennemførelse af styregruppens initiativer.
- opdatere og følge op på strategien for digital forvaltning i den offentlige sektor.
- vedligeholde videntcenterfunktionen og hjemmesiden www.modernisering.dk.

[modernisering.dk, 1]

Projekt Digital Forvaltning arbejder overordnet og skaber rammerne for den digitale udvikling i den offentlige forvaltning. I november 2007 udkom modellen for "FORM", hvilket er et centralt redskab i strategien for digitalisering af den offentlige sektor 2007-2010. Projektgruppen vil etablere en samlet forretningsarkitektur, der kan være retningsgivende for modernisering og digitalisering af en sammenhængende, borgervendt og effektiv offentlig sektor. Som et hovedelement i dette initiativ har Styregruppen for Tværoffentligt Samarbejde iværksat etablering af en fællesoffentlig forretningsreferencemodel gennem FORM-projektet, der er forankret i Den Digitale Taskforce. [modernisering.dk, 2]

Projektgruppens arbejde har pga. den overordnede karakter ikke direkte indflydelse på den digitale tinglysnings virkning og processerne der forbundet hermed, blot hvorledes dette skal indgå i den offentlige struktur. På trods af dette viser projektgruppens arbejde den velvilje der er til at gennemføre en komplet digital forvaltning i den offentlige sektor.

Den offentlige informationsserver

Offentlige Informations Server (OIS) startede i august 2001 med to formål:

1. At give borgerne adgang til oplysninger, som staten, regionerne og kommunerne har registreret om hver enkelt ejendom.
2. At videregive ejendomsdata til erhverv der benytter sig af disse.

OIS er en del af regeringens digitale forvaltning og bliver løbende videreudviklet for at øge antallet af offentligt tilgængelige ejendomsoplysninger. OIS indgår i dag i en række digitale forvaltningsløsninger, bl.a. borger.dk. [ois.dk]

Informationsserveren må betragtes som et skridt på vejen mod at skabe en fælles portal for ejendomsdata, hvor det i dag er muligt at få oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), Ejendomsstamregistret (ESR), Planregistret (PLAN), Krydsreferenceregistret (KRR), Matrikelregistret samt vurderingsoplysninger fra Statens Salgs- og Vurderingsregister (SVUR). De seneste år er OIS desuden udvidet til at omfatte tingbogsoplysninger med hensyn til adkomst til ejendommen, indskrænkninger i rådigheden over ejendommen og hæftelser på ejendommen. Visning af OIS oplysningerne kan efter ønske ses på et skærm- eller topografiske kort.

OIS er et eksempel på, hvordan offentligregistreret data kan gøres digitalt tilgængelige for borgere og private virksomheder og ikke kun offentlige myndigheder. Databasen arbejder med differentieret adgang, hvor ejeren af en ejendom har fuld adgang til data, mens andre kun har begrænset adgang. Det er desuden muligt at foretage masseudtræk og sammenknytning med andre data. OIS må betragtes som en vigtig brik i udviklingen af digital forvaltning, hvorfra der bl.a. kan drages erfaringer.

Litteratur på det landinspektørfaglige område

Følgende afsnit er en gennemgang af litteratur, der berører og har indflydelse på emneområdet omkring den initierende problemstilling. Gennemgangen tager udgangspunkt i figur 2.1 – ”Tidslinie”, der inddrages desuden mere landinspektørspecifik litteratur på området.

I 1999 udgav landinspektør Susanne Hansen fra KMS artiklen ”Stedfæstelse af servitutter – et problem? – og en løsning” i Landinspektøren 1/1999. Det var bl.a. på baggrund af denne artikel at debatten om stedfæstelsen af servitutter på det landinspektørfaglige område blev skudt i gang. Artiklens tanker om en digital løsning må betragtes som værende forud for sin tid, da de problemstillinger den omtaler grænser op til de problemer der er blevet en realitet ad Folketinget vedtager ”Lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love”. I artiklen redegør Susanne Hansen i korte vendinger for mulige problemstillinger i organisationen af ejendomsdata og servitutters stedfæstelse. Hun kommer med forslag til evt. regelsæt og handleplaner, samt et muligt perspektiv for de områder der berøres af en evt. ændring.

I april 2006 udgav KMS i samarbejde med DdL og PLF notatet ”*Stedfæstelse af servitutter*”, hvor de redegør for behovet samt perspektivet for stedfæstelse af servitutter. Dette behov beror på juridiske og retslige forhold, hvor registreringen ses i sammenhæng med øvrige ejendomsområder og infrastruktur for kort og geodata. I notatet vurderes det at op mod 80 % af alle informationer kan stedfæstes og at det udvidede fokus på digital forvaltning har øget behovet for geografisk data til anvendelse i både den private og den offentlige sektor. For at fremme udviklingen af den danske geografiske infrastruktur dannede Projekt Digital Forvaltning i 2002 bl.a. Servicefællesskabet for Geodata, der senere bl.a. har udformet et forslag til en fælles standard, Fælles Objekt Typer (FOT). Notatet redegør også for at udformningen af den offentlige danske IT-arkitektur bl.a. bygger på ”Hvidbog for IT-arkitektur” og ”INSPIRE”. Med notatet ønsker KMS, DdL og PLF at understrege vigtigheden af at data fra tinglysningssystemet bør stilles til rådighed via GML, hvilket er en international standard for udveksling af geografisk data, samt at web-services, i form af WMS og WFS, ligeledes overholder standarderne. [Andersen, 2006]

Der gives desuden et forslag til et løsningskoncept for stedfæstelse af servitutter og andre relevante områder som er interessante for projektet. Disse vil blive uddybet i afsnit 5.1 – ”Litteraturstudie”

I juni 2006 slås det definitivt fast, at tinglysningen skal forandres med vedtagelsen af ”Lov om ændring af lov om tinglysning og andre forskellige love”, med virkning fra 2008. Tinglysningen som vi kender den skal digitaliseres og erstattes med e-TL. På baggrund af lovændringen iværksættes diverse initiativer for at kunne opfylde de forventede krav bl.a. digitalisering af sagsakter ved scanning samt udformningen af udbudsmateriale for e-TL, herunder Stedfæstelsesdatabasen (SFDB). Planen var at e-TL skulle tages i brug først i 2008, men i en artikel af DSS vurderes det, at systemet først vil være klar til brug sidst i 2008 [Domstol, 2007].

I artiklen ”E-tinglysning – stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund” fra Landinspektørens novembernummer i 2007, vurderer landinspektør Bent Hulegaard Jensen, i samarbejde med to landinspektører fra KMS, konsekvenserne af ændringen i Tinglysningsloven - §§ 10, 19 og 22, med hensyn til landinspektørens arbejdsbyrde. Artiklen gennemgår situationen, og diskuterer hvorfor der er behov for geografisk stedfæstede servitutter. Definitionen af de forskellige problemstillinger med hensyn til opgavens karakter og omfang fremlægges og registreringen samt anvendelsen af disse forklares. Artiklen afsluttes med et kort oplæg med hensyn til den arbejdsbyrde landinspektøren kan

forventes at blive pålagt i forbindelse med matrikulært arbejde, hvor der forekommer eksisterende servitutter samt en perspektivering for e-tinglysningskonceptet, når databasen med geografisk stedfæstede servitutter er oprettet og opdateret.

I januar 2008 ugiver StedFæstelsesProjektGruppen⁴ (SFPG) notatet ”Anbefalinger til håndtering af stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund”. Det har til formål at bidrage til udarbejdelsen af en kravspecifikation og implementering af en teknisk løsning, der varetager arbejdet med geografisk stedfæstelse af servitutter. Formålet med at implementere den tekniske løsning er at leve op til de ændringer i tinglysningsloven (§§ 10, 19 og 22), der vedrører krav om en geografisk stedfæstelse af servitutter.

På det tekniske område opdeler SFPG det samlede system i følgende tre kategorier:

- Tinglysningservice, der beskriver de funktionaliteter, som muliggør stedfæstelse af nye og eksisterende servitutter og bygninger på lejet grund, samt udrensning af uaktuelle data fra stedfæstelsesdatabasen.
- Opdateringsservice, der beskriver de funktionaliteter, der muliggør opdateringen af stedfæstede servitutter og bygninger på lejet grund ved ændringer af skelbilledet uden ændringer i ejendomssituationen. De tilfælde, hvor dette kan ske, er ved kortforbedringer og korttilpasninger, samt ved stedbestedelsesforbedringer af allerede stedfæstede data.
- Informationsservice, der beskriver de funktionaliteter, der muliggør adgang til de stedfæstede data.

[KMS, 2008, s. 3-4]

For hver kategori opstiller SFPG ligeledes løsningsforslag til procedurer og varetagelsen af data, hvilket er ment som en hjælp til evt. beslutningstagere i arbejdet med fx udbudsmaterialet for SFDB.

I februar 2008 blev StedFæstelsesDataBasen sendt i offentligudbud, hvilket er det praktiske skridt mod den egentlige e-TL, hvor servitutter er geografisk stedfæstet. [CEDI, 2008]

Det er bl.a. med udgangspunkt i dette udbudsmateriale at casestudiet vil blive gennemført, se kapitel 6 – ”Casestudie”

⁴ Et samarbejde mellem KMS, PLF og AAU,

3 Problemformulering

I de indledende afsnit gennemgås tinglysningens formål og historie samt en række overvejelser der er foretaget i forbindelse med omstruktureringen til e-TL og dens daglige anvendelse. Med lovændringen Lov nr. 539 af 08/06/2006 tog Folketinget det første skridt fra disse overvejelser til reel iværksættelse og realiserede dermed den største omstrukturering af tinglysningen i nyere tid. Implementeringen af e-TL er pt. på et indledende stadie hvor Stedfæstelsesdatabasen er sendt i offentligt udbud og den eksisterende tingbog bliver klargjort til at kunne indgå i e-TL, ved bl.a. scanning. Omstillingen til e-TL forventes at medføre flere problemstillinger der alle ville være interessante at arbejde med, men da jeg nødvendigvis må afgrænse mit problemområde har jeg valgt at fokusere min analyse på et område der specifikt og tydeligt berører det landinspektørfaglige område. Den initierende problemstilling retter sig direkte mod e-TL's indflydelse på landinspektørens arbejde i fremtiden, hvor der vil forekomme ændringer i hidtidige procedurer, med indrapportering af digitale dokumenter, omfanget af data, mv. Dette vurderes ligeledes til at være meget bredt da landinspektørens arbejde vil blive påvirket på mange måder og jeg har derfor valgt at jeg med projektet vil fokusere mit analyseområde på den arbejdsbyrde landinspektøren pålægges når han skal opfylde kravene fra den nye tinglysningslov samt opfylde specifikationernes krav med hensyn til elektronisk dokumentation. Der vil blive taget udgangspunkt i landinspektørens arbejde med matrikulært arbejde med ejendomme hvorpå der findes eksisterende servitutter.

Projektets problemformulering lyder derfor således:

”Hvordan og i hvilket omfang påvirkes landinspektørens arbejdsbyrde ved matrikulært arbejde i forbindelse med stedfæstelse af nye og eksisterende servitutter?”

Besvarelsen af problemformuleringen, hvilket beskrives i kapitel 7 – ”Konklusion”, bygge på den teori og empiri der gennemgås i de efterfølgende kapitler. Først vil der dog blive gjort rede for rapportens struktur og metoder der er anvendt i dette projektarbejde.

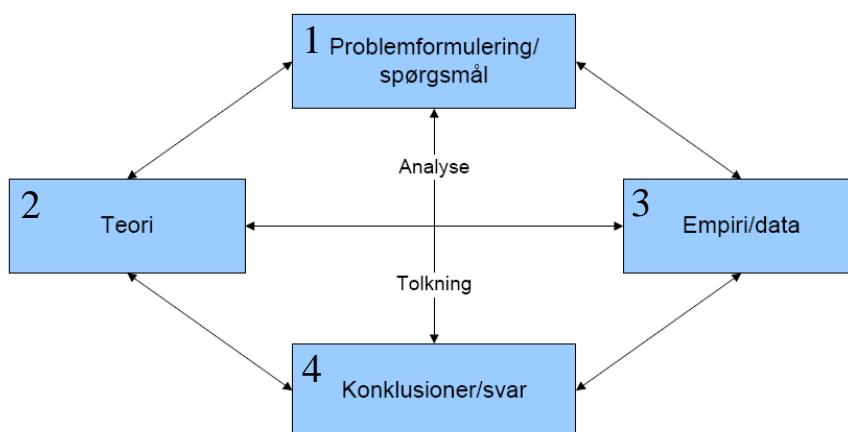
4 Struktur- og metodebeskrivelse

Med nærværende kapitel redegøres for metoderne, der er anvendt til at belyse og klarlægge projektets problemstilling, med henblik på at besvare denne. Ved at arbejde metodisk bliver det muligt at styre og systematisere de analyser, som er nødvendige for på tilfredsstillende vis at besvare problemformuleringen. Valget af metode afhænger af det faglige indhold i projektet, samt projektets formål og problemformulering. Situationen, tiden og de ressourcer, der er til rådighed, er imidlertid også betingelser, som er nødvendige at tage med i metodeovervejelserne, da de kan være med til at begrænse valgmulighederne.

Indledningsvis uddybes elementerne i projektets opbygning og struktur, hvilket sker med henblik på at give læseren et overblik over de redegørelser og analyser, der vil blive behandlet for at kunne besvare problemformuleringen. Efterfølgende forklares den metodiske tilgang, hvilket skal skabe en forståelse for de forskellige elementer, der er anvendt til at analysere problemområdet.

4.1 Projektstruktur

Projektets grundstruktur tager udgangspunkt i Enderuds model for vidensproduktionens hovedelementer og arbejdsgange, se figur 4.1. Modellen består af grundelementerne: Problemformulering, teori, empiri og konklusion, som hænger sammen på baggrund af processerne: analyse og tolkning. Indledningsvis vil de enkelte dele af Enderuds model blive beskrevet, og efterfølgende sammenholdes modellen med nærværende projekts struktur, hvilket er gjort lettere overskueligt ved at tilføje værdierne 1-4 på Enderuds model. Disse talværdier anvendes ligeledes på strukturdiagrammet, således at læseren kan overskue på hvilke stadie i rapporten der arbejdes med de forskellige grundelementer.



Figur 4.1: Enderuds projektstruktur. [Andersen, 2005, s. 24]

Problemformuleringen er konkretiseringen af projektets problemstillinger og indeholder de spørgsmål, der ønskes besvaret. Det betyder, at det er nødvendigt at operationalisere problemformuleringen, så den efterfølgende kan besvares gennem konkrete delundersøgelser. [Andersen, 2003, s. 30]

Teorien skal opfattes meget rummeligt og repræsenterer egentlig al den eksisterende viden inden for det område, hvor problemstillingen giver sig til kende. Teori er forenklede billeder af en del af virkeligheden og fremstår som hensigtsmæssige tænkeredskaber i forhold til problemløsningen. [Andersen, 2003, s. 36-37]

Empiri/data er det materiale, som gøres til genstand for den videnskabelige analyse. Det er således observationer/data, som enten skal årsagsforklares og fortolkes ved hjælp af eksisterende teorier, eller som skal bidrage til en yderligere opbygning af teorier. Empirien kan bestå af kvantitative eller kvalitative data, hvilket har stor betydning for den måde indsamling og bearbejdning af data foregår. [Andersen, 2003, s. 31]

Den kvantitative undersøgelse har til formål at foretage en statistisk generalisering, mens formålet med den kvalitative undersøgelse er at tilvejebringe informationsrigdom. Det betyder, at indhentning af kvantitative data ofte foregår ved spørgeskemaundersøgelser med bundne svarmuligheder. I modsætning hertil sker indhentning af kvalitative data ofte gennem interviews med ubundne svarmuligheder. [Neergaard, 2003, s. 11]

Konklusionen er svaret på problemformuleringen. Det er her hovedlinjerne fra projektets teoretiske og empiriske del opridses, samt hovedresultaterne præsenteres.

Projektets struktur

I Enderuds model angives kun de hovedelementer, et projekt skal bestå af for at skabe et solidt fundament for en konklusion. Specifikt hvilke delelementer der nødvendigvis skal inddrages i projektarbejdet, vil til enhver tid afhænge af den valgte problemformulering.

Enderuds model angiver ikke, hvordan selve problemet skal løses, og ej heller hvilke metoder der er egnet til at besvare problemformuleringen. Hvordan problemstillingen skal gribes an erkendes først endeligt i forbindelse med metodeovervejelserne, med udgangspunkt i problemformuleringen. De

opstillede underspørgsmål fungerer som en uddybning af hovedspørgsmålet og skal være med til at målrette det resterende projektarbejde.

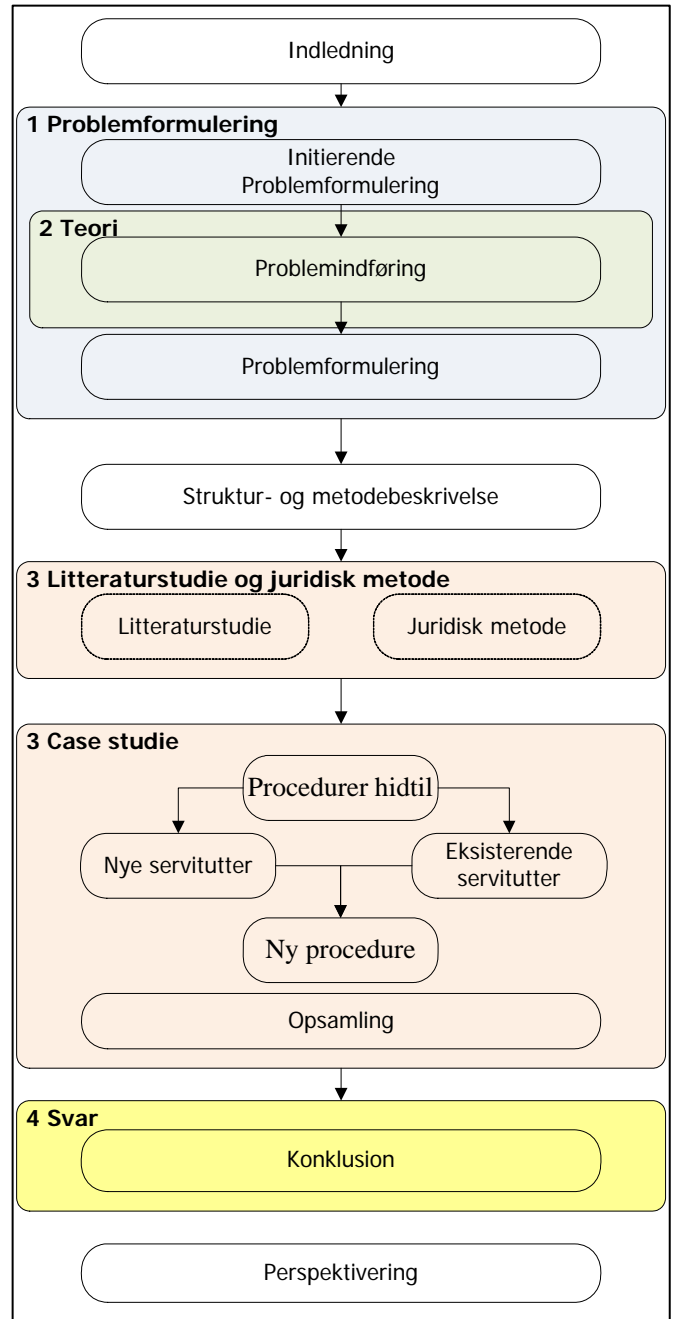
På figur 4.2 ses et overordnet strukturdiagram med de elementer, jeg har vurderet som værende relevante for projektets undersøgelsesfelt. Strukturdiagrammet er udtryk for et statisk billede af projektets opbygning, hvorimod Enderuds model er udtryk for en dynamisk proces, der i højere grad illustrerer selve problemløsningsflowet, som både bagudrettet og fremadrettet. Enderuds model angiver ikke en fast rækkefølge af hovedelementerne, da f.eks. problemformuleringen ikke er mere fastlåst, end det er muligt at vende tilbage og kvalificere grundlaget for det videre arbejde. Nærværende projekt er et mere lineært projektførløb, idet rækkefølgen for hovedelementerne fastholdes.

I figur 4.2 ses desuden tal værdier der hver især angiver hvornår der arbejdes med det enkelte grundelement fra Enderuds model.

I det følgende vil projektets struktur blive nærmere beskrevet.

Projektets teoretiske del

Grundelementet i Enderuds model, der omhandler *teori*, giver anledning til at undersøge, hvorvidt der findes eksisterende teori inden for emneområdet samt om det kan medvirke til løsningen af problemet eller bidrage til en bedre forståelse for problemområdet. For at kunne analysere problemstillingen, der fremkommer som konsekvens af de nye



Figur 4.2: Strukturdiagram

kriterier for behandlingen af servitutter, er det nødvendigt at have en klar forståelse af det felt, der arbejdes med. Derfor vil området omhandlende byrderubrikkens servitutter blive behandlet med henblik på at klarlægge begrebsapparatet sammen med de gældende bestemmelser omkring servitutters stiftelse og ophør. Som et vigtigt fundament for det videre arbejde mod besvarelse af problemformuleringens underspørgsmål er det endvidere nødvendigt med et billede af, hvilke type rettigheder byrderubrikken indeholder. Her vil der ikke blive tale om en fuldstændig redegørelse for byrderubrikkens indhold, men blot de mest almindelige typer af servitutter, som vurderes at have relevans og anvendelse i den videre behandling og endelige besvarelse af problemformuleringen. Tinglysningens opbygning og formål er kort blevet gennemgået i kapitel 2 – ”Problemindføring” og vil ikke blive uddybet yderligere da det forventes at læseren har kendskab til tingbogens indhold og opbygning samt tinglysningsproceduren.

Hovedparten af det teoretiske grundlag, der redegøres for i kapitel 5 – ”Litteraturstudie og juridisk analyse” anvendes til at besvare underspørgsmålene, med henblik på at skabe et teoretisk og begrebsmæssigt grundlag for den videre behandling af problemfeltet omkring den geografiske stedfæstelse af servitutter, lovgivning og landinspektørens arbejdsbyrde.

Projektets analysedel

Analyser af teori og empiri vil i projektet blive foretaget løbende under de respektive kapitler. Formålet med dette er at kortlægge det samlede problemfelt samt at vurdere kvaliteten og anvendeligheden af den indsamlede empiri.

For at gøre projektarbejdet mere overskueligt har jeg valgt stille følgende underspørgsmål, som vil blive besvaret løbende i projektet:

1. Hvad er en servitut?
 - a. Hvad kræver det at stedfæste de forskellige former for servitutter?
2. Hvad siger tinglysningsloven med hensyn til servitutter?
3. Er der forskel på landinspektørens arbejdsbyrde ved matrikulære ændringer der har eller ikke har direkte indflydelse på en eksisterende servitut?
4. Hvad kræves af landinspektøren med hensyn til indrapportering af servitut?

Underspørgsmålene fungerer som trin for projektets analysedel hvor de hver især lægger op til det næste og derved bygger videre mod besvarelsen af problemstillingen.

Med det første spørgsmål vedrørende servitutter, klassificeres servitutternes typologi og i hvilken udstrækning en servituts geografiske beliggenhed kan være forskellig fra servitut til servitut. Nogle servitutter vedrører f.eks. en del af et matrikelnummer, andre servitutter angår nedgravede ledninger, mens andre igen omhandler en ejendom i dens helhed osv. Servitutter kan dermed præsenteres vidt forskelligt afhængig af, om de udgør et punkt, en linie, en flade, eller om de relaterer sig til en matrikelflade. Det ønskes undersøgt hvordan servitutter i byrderubrikken kan visualiseres, og hvorvidt der er en form for systematik i deres stedfæstelse, således at servitutter kan klassificeres efter deres udstrækning. Denne viden skal anvendes i en vurdering af omfanget på landinspektørens arbejdsbyrde. Det ønskes endvidere klarlagt, om der eksisterer servitutter, hvor en geografisk stedfæstelse ikke er mulig eller ikke vil give mening.

Undersøgelsen vil alene behandle arbejdet med servitutter med henblik på at kortlægge arbejdsbyrden, og den vil derfor ikke komme ind på servitutternes kartografiske element, dvs. farvevalg, udseende m.m.

Efter en klassificering af servitutter med hensyn til, hvordan de kan stedfæstes, undersøges det andet underspørgsmål, hvilket sker med henblik på at undersøge hvad tinglysningsloven siger angående servitutter.

Med underspørgsmål tre rejses spørgsmålet angående krav om stedfæstelse af byrder på matrikelkortet, og hvordan eksisterende servitutter i tingbogen skal håndteres i forbindelse med overgangen til det nye system med Stedfæstelsesdatabasen. Med spørgsmålet ønsker jeg at analysere, hvorvidt der skal ske en stedfæstelse af eksisterende servitutter på matrikelkortet og i bekræftende fald, i hvilket omfang dette bør ske. Resultaterne af denne undersøgelse vil ligeledes blive inddraget i analysen og konklusionen.

Såfremt eksisterende servitutter skal geografisk stedfæstes på matrikelkortet vil det selv sagt få indflydelse på landinspektørens arbejde i forbindelse med servitutfordelinger. Med udgangspunkt i underspørgsmål 3 og 4 vil jeg derfor undersøge, hvilken betydning de nye krav til denne servitutfordeling får for landinspektørens arbejde ved udfærdigelsen af servituterklæringer. I denne forbindelse vil det endvidere blive undersøgt, hvordan ajourføring af den geografiske stedfæstelse af servitutter sikres i forbindelse med matrikulære forandringer. Med undersøgelsen vurderes der på land-

inspektørens arbejdsbyrde i forbindelse med servitutfordeling efter de nugældende bestemmelser, og hvordan dette arbejde er blevet påvirket i forhold til tidligere.

Med udgangspunkt i de gennemførte analyser vurderes på delkonklusioner i projektet med henblik på at bedømme landinspektørens arbejdsbyrde med den nuværende lovgivning i forbindelse med krav til registrering.

4.2 Metodebeskrivelse

På baggrund af underspørgsmålenes uddybende problemfelter vurderes det, at der er behov for at benytte forskellige metoder for at belyse projektets problemstilling. I det følgende vil metoderne, som jeg har valgt at anvende, blive beskrevet.

Litteraturstudie

Et vigtigt element i projektarbejdet er studie af den eksisterende litteratur, som bl.a. tilvejebringer en baggrundsviden inden for det givne emneområde. Litteraturstudie benyttes løbende gennem projektet, men i forskelligt omfang og på forskellig måde. Hermed menes, at den anvendte litteratur har forskellig funktion i projektet, idet den bruges enten *i* projektet eller *til* projektet. Det vil sige, at noget litteratur benyttes som primære kilder til f.eks. at analysere, tage afsæt i, benytte som teoretisk grundlag m.m., mens anden litteratur bruges som grundlag for generelt indblik i og overblik over emnet som inspirationsgrundlag m.m. For at sikre kvaliteten og anvendeligheden af et litteraturstudie er det vigtigt at forholde sig kritisk til den anvendte litteratur og foretage udvælgelsen med omhu.

Der findes meget litteratur inden for områderne tinglysning og servitutter. Til de teoretiske afsnit har jeg valgt at anvende litteratur udarbejdet af bl.a. Peter Mortensen, KMS, DdL, PLF samt diverse udvalg. Forfatterne og udvalgsmedlemmer er centrale skikkelser inden for emneområdet, som har uddybende viden inden for deres specifikke fagområde. Bøger, betænkninger og rapporter vil blive benyttet til at tilvejebringe en grundlæggende viden inden for e-tinglysnings- og servitutområdet.

Litteraturstudie anvendes ligeledes i forbindelse med byrderubrikkens fremtidige indhold, som tager udgangspunkt i Tinglysningsudvalgets anbefalinger, i undersøgelsen af byrderubrikkens brugere samt i problemindføringen, hvor Tinglysningsudvalgets betænkninger blev inddraget

For at opnå en struktureret udformning af litteraturstudiet, der fremstår let og overskuelig, beskrives alt litteratur efter følgende skabelon:

- Præsentation og gennemgang af litteratur
- Formål og anvendelse med litteratur
- Konsekvens for besvarelse af problemformuleringen

Præsentation og gennemgang af litteratur

Litteraturen præsenteres og der redegøres for relevante hovedpunkter, hvilket giver mulighed for at understrege de elementer, der vil blive brugt i projektets analyserende del.

Formål med og anvendelsen af litteraturen

Formålet med at den enkelte tekst er inddraget er væsentlig at få underbygget, så det er muligt at vurdere dets egentlige betydning for projektet.

Konsekvens for besvarelse af problemformuleringen

Afslutningsvis vil der for hver tekst blive foretaget en delkonklusion med henblik på at give en samlet konsekvensvurdering og hvordan denne påvirker projektets udformning.

Juridisk metode

Den juridiske metode angiver den fremgangsmåde, som domstolene og enhver, der skal tage stilling til et forelagt konkret retsspørgsmål, må følge. [Evald, 2000, s. 1] Et studie af det juridiske grundlag på problemfeltet er nødvendigt, da anbefalinger og krav har baggrund i lovgivning, og det vurderes at disse retskilder og krav ligger til grund for problemstillingen. Den juridiske metode anvendes til at kortlægge retstilstanden er på problemområdet og vurderer, hvilken indflydelse den har på problemstilling og underspørgsmål. Dette gøres ved at analysere nuværende ret med henblik på at opnå et udvidet kendskab til retstilstanden på områder, som har indflydelse på besvarelsen af problemformuleringen. Der vil i analysen blive fokuseret på retskilder, der danner grundlaget for e-TL, herunder stedfæstelsen af servitutter samt bestemmelser for Stedfæstelsesdatabasen, hvilket bl.a. vil ske ud fra følgende fortolkningsprincipper:

- Ordlydsfortolkning – vedrører reglens kerneområde, hvilket tager udgangspunkt i den naturlige og sædvanlige⁵ forståelse, hvilket skal hjælpe til en forudberegnelig, ensartet og konsekvent fortolkning. Der vil blive tolket på ord som betragtes som relevante for besvarelsen af problemformuleringen.
- Analogifortolkning – anvendes hovedsagligt når en lovtekst er kasuistisk formuleret⁶. Hvis det ved ordlydsfortolkningen konstateres at den konkrete sag ikke er omfattet af lovreglen kan dommeren / retsanvenderen analyserer om der er overensstemmelse mellem sagen og lovteksten, med henblik på at vurderer årsagernes lighed.
- Formålsfortolkning⁷ – anvendes ved fastlæggelse af lovens formål og sondres traditionelt mellem følgende fortolkninger:
 - Objektiv teleologisk fortolkning – tilstræber en sammenhæng mellem lovens formål og værdierne i retssystemet. Der fortolkes på lovens formål, støttet på lovens eget indhold samt de mål som loven søger realiseret.
 - Subjektiv teleologisk fortolkning – loven tolkes efter sine forarbejder, dvs. bl.a. bemærkninger til lovforslag, Folketingets behandlinger, udvalgsbetænkninger mv. Denne type fortolkning indskrænker sig hovedsagligt til lovforarbejderne.

[Evald, 2000, s. 54-60]

Fortolkningsprincipperne anvendes i det omfang det vurderes nødvendigt. Der suppleres desuden med bemærkninger fra lovforslagets udviklingsfase, hvilke er udgivet af Justitsministeriets Lovafdeling.

Casestudie

For at kunne vurderer den øgede arbejdsbyrde for landinspektøren vil der blive lavet casestudier. Indledningsvis udarbejdes en oversigt over procedurer hidtil, som giver forståelse for hvorledes procedurerne for udstykningssager har været hidtil. Denne oversigt vil blive udarbejdet baggrund af et interview med en landinspektør der arbejder med sådanne sager samt ved anvendelsen af use case visualiseringer. Anvendelsen af use cases stammer fra systemudviklingsmetoden Rational Unified

⁵ En betegnelse som gentagne gange nævnes i andre sammenhænge med samme betydning/indhold og gerne i forskellige kilder [Evald, 2000, s. 54]

⁶ En særlig i ældre tid benyttet affattelsesmåde, hvormed man i stedet for at give almindelige regler tager enkelte typiske tilfælde op til afgørelse [Eyben, 2003, s. 149]

⁷ Også kaldet teleologisk fortolkning [Evald, 2000, s. 57]

Process⁸ og betragtes som et anvendeligt værktøj i forsøget på at klarlægge procedurerne for en udstykningssag, da den vha. visualiseringer bidrager til at skabe en fælles forståelse mellem de involverede parter.

Efterfølgende sammenlignes den tidligere praksis med den nye praksis, som den dikteres i kravspecifikationen for Stedfæstelsesdatabasen. Desuden foretages der en vurdering af, hvad der kræves for kunne definere servitutters geografiske udstrækning. Casestudiet anvendes til at eksemplificere de forskellige arbejdsopgaver og omfanget af disse, hvilket sker for at skabe forståelse for opgavernes omfang. Der er tale om fiktive cases, men disse laves på baggrund af realistiske arbejdsopgaver. Mine evner og opfattelser af tidsforbrug pr. opgave kan give et mindre nøjagtigt resultat, men stadig give et estimat af arbejdsopgavens omfang. Kapitlet afsluttes med en opsamling, hvormed der ledes videre til konklusionen.

I de efterfølgende kapitler anvendes metoderne på de respektive problemområder med henblik på at skabe et solidt teoretisk og empirisk grundlag, hvorpå der kan konkluderes.

⁸ Rational Unified Process er en iterativ proces, der anvendes i udviklingen af software, hvor use cases bl.a. anvendes til at kortlægge processer i en virksomhed.

skal findes i tingbogens akter, hvor bl.a. høje krav til tinglysningsprocessen bevirker en løbende forringelse af muligheden for at stedfæste servitutter. Dette skyldes, at hovedvægten i tinglysningen lægges på sikringsakten. De savner et redskab der sikrer, at servitutter bevarer deres værdi, også set som data i et GIS. De vurderer, at datidens regelsæt bevirker, at servitutterne mister deres stedfæstelsesmulighed, og at der af tingbogen fremgår servitutter, som ikke er gyldige. Desuden mener de, at det skal sikres, at konverteringen af tingbøgerne til edb giver en sanering af servitutterne. Disse problemstillinger gav dem anledning til at belyse følgende problemformulering:

”Hvorledes skabes der en øget tilgængelighed til information om tinglyste servitutter, således at disse informationer indgår som et ligeværdigt element i ejendomsdatasystemet?”

I artiklen forklares bearbejdningen af ovenstående problemformulering med en kortlægning af, hvorledes ejendomsdata organiseres og servitutter kan stedfæstes, hvilket følges op med et forslag til et nyt regelsæt og en handlingsplan samt perspektiverne for disse.

Ved undersøgelsen af hvordan ejendomsdata organiseres tages der udgangspunkt i Lassons opdeling i 3 grundsystemer: det europæiske, det engelske og det Torrenske system. Med undersøgelsen kommer de frem til, at følgende tre forslag vil kunne virke fremmende for stedfæstelse af servitutter:

- At overveje en edb-mæssig sammenlægning af matrikel og tingbog
- Etablering af et servituttkort i matrikelsystemet med KMS som myndighed
- At der indføres en byrdeattest i forbindelse med ejendomsoverdragelser

Ved belysningen af servitutter inddeles metoderne til stedfæstelsen i to hovedtyper – direkte og indirekte stedfæstelse⁹. Det viste sig, på baggrund af en test af 600 servitutter, at 90 % af servitutterne kan stedfæstes direkte, mens de resterende knapt 10 % kunne stedfæstes indirekte.

På baggrund af undersøgelserne forslås det, at ajourføringen af byrderubrikken kan sikres ved at stille krav om, at der skal udstedes servituterklæringer ved alle matrikulære sager og ejendomsoverdragelser.

Formål med og anvendelse af litteratur

Formålet med at inddrage artiklen er at få en baggrundsviden om de problemstillinger, der er blevet bearbejdet i de indledende faser af e-tinglysningen, hvor der ikke har været det samme teknologiske niveau vi har i dag.

⁹ Definitionen af direkte og indirekte stedfæstelse uddybes i afsnit 5.3 – ”Opsamling”

Konsekvens for besvarelse af problemformuleringen

Artiklen giver en uddybet baggrundsviden om emner, der bør tages højde for i stedsfæstelsen af servitutter, hvilket gør sig gældende ved følgende:

- Stedsfæstelsesmetode – direkte og indirekte – samt omfanget af hver kategori
- Hvordan sikres servitutternes stedsfæstelse, gyldighed og ajourføring

Metoderne – direkte og indirekte – til stedsfæstelsen af servitutter vil desuden blive uddybet og anvendt i afsnit 5.3 – ”Opsamling”. Undersøgelsen af i hvilket omfang servitutter kan stedsfæstes direkte og indirekte vil ligeledes blive anvendt i afsnit 5.3 – ”Opsamling”

Betænkning 1461 - Varetagelse af tinglysningsopgaven - [Bet. 1461, 2005]

Delbetænkning afgivet af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg

København 2005

Præsentation og gennemgang af litteratur

Tinglysningsudvalgets Betænkning 1461 beskriver uddybende tinglysningsens nuværende organisation og de opgaver, der skal varetages, hvilket anvendes som fundament i udvalgets overvejelser om målsætninger for fremtidens tinglysningsordning og organisation.

Som bilag til betænkningen er vedlagt en rapport fra Tinglysningsudvalgets arbejdsgruppe vedrørende servitutter. Bilaget beskriver byrderubrikkens nuværende indhold og funktion med hensyn til definitioner, anvendelser og omfang samt de problemstillinger, der knytter sig til servitutter. Dette leder frem til arbejdsgruppens anbefalinger for, hvordan problemstillingerne kan løses.

Arbejdsgruppen har, i et forsøg på at klarlægge omfanget af arbejdet med servitutter, lavet et estimat på antallet af tinglyste rettigheder. Optællingen er foretaget på et repræsentativt udvalg af tilfældige ejendomme og viser, at der er tinglyst mellem 12 og 15 millioner rettigheder. Beregningen er foretaget på enkeltejendomme, hvor flere af rettighederne kan være tinglyst på flere og derfor indgår i beregningen flere gange, hvilket er tilfældet med bl.a. lokalplaner, fredninger og vejbygge-linier.

Tinglysningsgruppens anbefalinger er opdelt i følgende tre kategorier:

- Tinglysning i byrderubrikken – skal ikke forandres med hensyn til de grundlæggende kriterier i TL § 10, stk. 1 og bør fortsat være tingbogens opsamlingsrubrik. Her anbefales det, at alle servitutter og øvrige byrder tinglyses, jf. TL § 1, stk. 1.

Privatretlige byrder, efter TL § 3 og lejeloven § 7, bør dog bevare deres gyldighed uden

tinglysning i byrderubrikken. Ligeledes bør byrder af offentligretlig karakter, der ifølge lov er gældende over for enhver uden foregående tinglysning, ikke fremover tinglyses.

Det anbefales, at der i et samarbejde mellem KMS, Erhvervs- og Byggestyrelsen, KL og Domstolsstyrelsen udarbejdes en oversigt over de forskellige typer af byrder

- Udformning af den fremtidige byrderubrik – skal fungere som et rettighedsregister, der giver oplysninger om rettigheder, som skal respekteres, og deres prioritetsstilling. Byrderne bør derfor:
 - Lagres i et standardiseret dataformat, der følger den forudsatte dataarkitektur for den nye tinglysning.
 - Kunne findes ved elektroniske forespørgsler, hvilket muliggøres ved at udarbejde standardiserede e-formularer til indberetning af byrder. Sådanne formularer skal være tilgængelige for hver af de 15-20 hovedtyper af byrder.
 - Stedfæstes og automatisk knyttes til byrden digitalt til den eksisterende matrikelblade for det tilhørende matr.nr. på tinglysningstidspunktet. Herved vil stedfæstelsen af byrder kunne ajourføres ved matrikulære forandringer af den tjenende ejendom.
 - Registreres på både den herskende¹⁰ og den tjenende ejendom¹¹, hvilket vil gavne den herskende ejendom ved viden om omfanget af dennes ejendomsret. Det vurderes dog, at gevinsten ved denne registrering ikke vil overstige omkostningerne.
 - Registreres med henblik på automatisk ophør ved udløb, hvilket er muligt med servitutter af begrænset varighed som fx jagtret. Dette vil sikre mod tvivl om det reelle indhold af en række byrder.
- Migrationen af det gamle til det nye tinglysningssystem – vil få stor betydning for alle brugere af byrderubrikken, ikke mindst økonomisk. Indledningsvis anbefales det, at byrderne digitaliseres ved scanning uden digital sammenkædning mellem aktmapper. I forbindelse med scanningen bør der ryddes op i byrderubrikken, hvilket på sigt vurderes at billiggøre fremtidige ændringer for brugere og staten.

Formål med og anvendelse af litteratur

Formålet med at inddrage Betænkning 1461 er at få uddybet kendskab til det indledende arbejde inden for det offentlige frem mod indførelsen af e-tinglysning.

¹⁰ Den ejendom, som er ejet af den materielt berettigede, dvs. den ejendom som kan råde over den tjenende ejendom eller kræve en tilstand opretholdt på denne.

¹¹ Den ejendom, som servituten påhviler

Tinglysningsgruppens arbejde er foretaget på baggrund af definitionerne i denne betænkning, hvilket har givet anledning til at anvende disse definitioner i nærværende projektets videre forløb.

Sammenlagt for betænkningen er hovedvægten lagt på bilaget vedrørende servitutter da det direkte bidrager til besvarelsen af flere af problemformuleringens underspørgsmål.

Konsekvens for besvarelse af problemformulering

Flere af problemformuleringens underspørgsmål kan besvares med udgangspunkt i denne litteratur. Tinglysningsgruppens beregning af antallet af rettigheder vil blive anvendt i vurderingen af arbejdsbyrden, der pålægges landinspektøren i forbindelse med udarbejdelsen af servituterklæringer. Arbejdsgruppens definition af servitutter vil blive uddybet i afsnit 5.3 – ”Opsamling”

Betænkning 1471 – Betænkning om digital tinglysning -

[Bet. 1471, 2006]

Delbetænkning afgivet af Justitsministeriets Tinglysningsudvalg

København 2006



Præsentation og gennemgang af litteratur

Tinglysningsudvalgets Betænkning 1471 refererer indledningsvis til det samlede arbejde der har ligget forud for udvalgets bearbejdning af den digitale tinglysning, hvilket bl.a. omfatter Betænkning 1461. Med betænkningen dokumenterer tinglysningsudvalget deres overvejelser og

forslag til udformning, drift og behov for digital tinglysning. På baggrund af det samlede arbejde giver tinglysningsudvalget deres bud på et lovudkast samt kommentarer til dette.

Formål med og anvendelse af litteratur

Formålet med at inddrage Betænkning 1471 er, udover at få uddybet kendskab til det arbejdet frem mod digital tinglysning, at få kendskab til de overvejelser, der ligger til grund for lovudkastet til ændring af TL. Udvalgets bemærkninger til lovudkastet er af stor vigtighed for projektets videre arbejde.

Konsekvens for besvarelse af problemformulering

Der vil specielt blive fokuseret på tinglysningsudvalgets bemærkninger til lovudkastet, hvilket kommer til udtryk i afsnit 5.2 – ”Juridisk analyse”.

Stedfæstelse af servitutter - [Andersen, 2006]

Søren Ladegaard Andersen og Pia Dahl Højgaard

Fælles notat fra PLF / DdL og KMS 26. april 2006



MILJØMINISTERIET
Kort & Matrikelstyrelsen

Præsentation og gennemgang af litteratur

Notatet redegør for et forslag til stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund i forbindelse med betænkning 1471 og lovforslag L199. Dette gøres ved at skitsere behovet for stedfæstede servitutter, opstille et løsningskoncept og beskrive mulige scenarier ved anvendelse af konceptet.

Behovet for stedfæstelse af servitutter grunder i, at beliggenheden skal dokumenteres af hensyn til juridiske- og retlige forhold. Denne registrering af stedfæstelsen vil, i sammenhæng med øvrige ejendomsområder og infrastruktur for kort og geodata, til stadighed forblive tidssvarende.

Arbejdsgruppen vurderer, at op imod 80 % af alle informationer kan stedfæstes, hvilket betragtes som attraktivt for den private og offentlige sektors voksende anvendelse af geografiske data. Ejendomsområdet betragtes som et oplagt område at udvikle den geografiske infrastruktur, da det indgår som et naturligt område af det, hvilken foruden juridiske- og retlige krav også skal understøtte de fremtidige behov og krav, som følger af etableringen af en national geografisk infrastruktur.

Gruppen vurderer desuden, at standardisering er nøglen til at sikre stedfæstelsen af servitutter, når data skal indgå i den nationale geografiske infrastruktur. Derfor skal stedfæstelsen foretages i et standardiseret referencenet – System2000. Desuden bør løsninger opfylde kravene fra Hvidbog i IT-arkitektur og internationalt aftalte standarder for udveksling af data – GML, hvilke skal være tilgængelige via WMS og WFS.

Arbejdsgruppen mener, at stedfæstelse af servitutter skal opfylde følgende tre formål for at tinglysningssystem bibeholder sin høje grad af troværdighed:

- Sikre og dokumentere retstilstanden på ejendommen, herunder den geografiske afgrænsning af servitutter
- Informere rettighedshavere, rettighedsforpligtede og andre om retstilstanden
- Sikre at oplysninger om retstilstanden er opdaterede og sammenhængende med øvrige informationer vedrørende udnyttelsen af fast ejendom

Stedfæstelse af servitutter

Fælles notat fra PLF / DdL og KMS

26. april 2006
Søren Ladegaard Andersen
Pia Dahl Højgaard

Ovenstående vurderes at kunne blive opfyldt ved at indføre følgende tre services:

- Tinglysningservice – en forvaltningsservice, der sikrer tinglysning med stedfæstelse
- Opdateringsservice – en forvaltningsservice, der sikrer at stedfæstelsen til stadighed er baseret på et aktuelt datagrundlag
- Informationsservice – der viser stedfæstede, tinglyste servitutter sammen med den aktuelle ejendomssituation

Der refereres i notatet til følgende tiltag og litteratur inden for emneområdet:

- Servicefællesskabet for Geodata – dannet i 2002 på initiativ af Projekt Digital Forvaltning, som arbejder på at fremme geodataudviklingen i Danmark.
- **IN**frastructure for **SP**atial **InfoR**mation in **E**urope (INSPIRE) – et normsættende EU-direktiv for miljøområdet, som forventes udvidet til at omfatte store dele af det offentliges datasamlinger [INSPIRE, 2008].
- Hvidbog for IT-arkitektur – en rapport der danner rammerne for en standardiseret udvikling af bl.a. den nationale geografiske infrastruktur.

Formål med og anvendelse af litteratur

Formålet med at inddrage notatet er at få en baggrundsviden om løsningsforslag i de indledende faser af e-tinglysningen, samt at få indblik i disse overvejelsers baggrund.

Arbejdsgruppens inddragelse og overvejelser med hensyn til standarder for evt. løsninger giver anledning til at overveje om disse i mere eller mindre grad bliver opfyldt ved e-tinglysning i dag samt om andre løsninger ville have været mindre krævende.

Konsekvens for besvarelse af problemformulering

Notatet giver en grundlæggende viden om de løsningsforslag, der er blevet udarbejdet for e-tinglysningen.

Såfremt der skal anvendes nye ukendte standarder og software kan det få indflydelse på landinspektørens arbejdsbyrde, hvis der skal anskaffes ny software og indføres nye procedurer.

E-tinglysning – stedsfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund - [Jensen, 2007]

Lektor, praktiserende landinspektør Bent Hulegaard Jensen, landinspektør Christian Thellufsen og landinspektør Lars Erik Storgaard

Landinspektøren november 2007

Præsentation og gennemgang af litteratur

Artiklen er udarbejdet i et samarbejde mellem AAU og KMS i forbindelse med ændringerne i TL §§ 10, 19 og 22 – vedrørende krav om geografisk stedsfæstelse af servitutter. Den tager udgangspunkt i notatet [Andersen, 2006] og forudgående arbejde for anbefalingen [KMS 1, 2008].

De vurderer, at de nye bestemmelser i TL direkte vedrører den praktiserende landinspektørs fremtidige arbejde, via nye og ekstra krav til det daglige arbejde. Udbyttet forventes dog over tid at blive stort og forenkle landinspektørens arbejde i forbindelse med bl.a. servitutterklæringer.

I artiklen beskrives karakteren og omfanget af stedsfæstelsen, de konkrete procedurer landinspektøren skal følge, samt den informationsservice, der bliver udviklet til at give oplysninger til private og professionelle om stedsfæstede servitutter.

Servitutter betragtes som et stort rod, i den forstand at det ofte kan være svært at holde styr på, hvilket areal af en ejendom en servitut vedrører. Dette har betydet, at en servitut er blevet spredt ud over alle de berørte matrikelnumre, da støttematerialet i akten, med hensyn til den geografiske udstrækning, har været mangelfuld. Løsningen på dette problem er dog på vej, da der i forbindelse med e-TL er indført krav om en geografisk stedsfæstelse af servitutter. Det overordnede formål med registreringen af servitutters geografiske afgrænsning er at forbedre overblikket over retstilstanden på den enkelte ejendom, hvilket desuden vi skabe et bedre informationsgrundlag.

Opgavens karakter og omfang vurderes i artiklen til at vedrøre følgende:

- Stedsfæstelse af servitutter – kan ske direkte eller indirekte.
 - Nye servitutter – kan geografisk stedsfæstes direkte eller indirekte til den eller de matrikelnumre, som servitутten vedrører. Den direkte stedsfæstelse, der vurderes at gøre sig gældende i de fleste tilfælde, kan ske ved direkte målsætning (absolut stedsfæstelse) eller i forhold til de matrikulære skels beliggenhed med baggrund i matrikelkortet (relativ stedsbestemmelse).
 - Eksisterende servitutter – vurderes at skulle stedsfæstes indirekte, da grundlaget for stedsfæstelsen, pga. utilstrækkelige sagsakter, ikke er mulig at foretage direkte.

- Tilknytning af egenskabsinformation – er nødvendig i forhold til en senere tematisk visualisering i en fleksibel informationsservice.
- Landinspektørens ansvar – består i at udarbejde servituterklæringer i forbindelse med matrikulære ændringer. Her skal han, såfremt det kan ske uden at medføre en væsentlig økonomisk byrde for sagens gennemførelse, stedsfæste de berørte servitutter. Desuden menes det, at landinspektøren bør påtage sig et ansvar i forbindelse med stedsfæstelsen af eksisterende servitutter, så et register kan blive bygget op inden for rimelig tid.

Arbejdsgruppens bud på et sagsflow ved stedsfæstelse af servitutter:

- Ny servitut – Ved tinglysning indsendes tre filer til den elektroniske tingbog, der fordeles til respektive databaser
 - Et XML/PDF-dokument indeholdende anmeldelse, servituttekst og fuldmagt, sendes til tingbogens database.
 - Et e-Rids omfattende de juridiske gældende oplysninger om servitutens geografiske beliggenhed, sendes til tingbogens database.
 - En GML-fil indeholdende servitutens geografiske stedsfæstelse, udelukkende til anvendelse i informationsservice, sendes til stedsfæstelsesdatabasen (SFDB)
- Eksisterende servitut – skal som minimum stedsfæstes, når de ligger på de matrikelnumre der berøres i en matrikulær sag. Der skal udfærdiges en GML-fil indeholdende information med henblik på stedsfæstelse og visualisering af servitutens geografiske placering. Servitutbesvarelsen ligner som udgangspunkt den eksisterende, men der er behov for yderligere information, såsom entydig servitut-id til at sikre entydighed mellem servituddokumentet og GML-filen samt nøgle til identifikation af stedsfæstelsesmetode.

Afslutningsvis vurderer arbejdsgruppen, at det nye koncept med e-tinglysning og kravet om identifikation af servitutens geografiske udstrækning vil stille landinspektørbranchen over for nye udfordringer. Rent økonomisk har de beskrevne ændringer potentiale til at fordyre håndteringen af servitutter, hvilket hovedsagligt vil blive forårsaget af stedsfæstelse og arbejdet med de eksisterende servitutter.

Formål med og anvendelse af litteratur

Formålet med at inddrage artiklen er at få uddybende viden om konsekvenserne ved ændring af TL §§ 10, 19 og 22 set fra en landinspektørfaglig vinkel. Artiklen understrejer, at disse ændringer i TL vil give landinspektøren en forøget arbejdsbyrde i forbindelse med matrikulært arbejde. Den nævner

ikke noget om omfanget, men det vurderes, at især de eksisterende servitutter vil have en væsentlig indflydelse på denne arbejdsbyrde.

Konsekvens for besvarelse af problemformulering

Artiklen har direkte indflydelse på problemformuleringen og må siges at styrke problemformuleringen i den henseende, at ændringen i TL §§ 10, 19 og 22 har indflydelse på landinspektørens arbejdsbyrde. Artiklen giver ikke noget konkret bud på arbejdsbyrdens omfang, men den kortlægger de elementer, som kan bidrage til en yderligere arbejdsindsats, hvilket vurderes hovedsaligt at være de eksisterende servitutter. På baggrund af dette vurderes det, at der i kapitel 6 – ”Casestudie” hovedsaligt bør fokuseres på de eksisterende servitutter.

I afsnit 5.2 – ”Juridisk analyse” vil der blive fokuseret på TL §§ 10, 19 og 22.

Anbefalinger til håndtering af stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund - [KMS 1, 2008]

Stedfæstelsesprojektgruppen

Notat fra KMS, PLF og AAU, 14. januar 2008

Præsentation og gennemgang af litteratur

Notatet er et internt arbejdsnotat, der retter sig imod udarbejdelsen af en kravspecifikation, implementering af en teknisk løsning samt øvrige procedurer, i forbindelse med fremtidig geografisk stedfæstelse af servitutter.

Formålet med implementeringen af et sådant system er at leve op til ændringerne i TL §§ 10, 19 og 22, vedrørende krav om geografisk stedfæstelse af servitutter.

Overordnet skal dette forbedre retstilstanden på den enkelte faste ejendom gennem opbygningen af et landsdækkende register over stedfæstede servitutter. Formålet med dette er at lette arbejdsgangene for professionelle faggrupper, der i det daglige håndterer servitutter, at lette arbejdet med at udrydde uaktuelle servitutter og at udnytte teknologiske muligheder i større omfang end tidligere.

Notatet er opdelt i følgende emneområder:

- Tinglysningservice – beskriver de funktionaliteter, som muliggør stedfæstelse af nye og eksisterende servitutter, samt sletning af uaktuelle data fra stedfæstelsesdatabasen.
 - Omfang af stedfæstelsen – behandler spørgsmålet om omfanget og nøjagtigheden af

Stedfæstelsesprojektgruppen i regi af
Kort & Matrikelstyrelsen
Praktiserende Landinspektørers Forening
Aalborg Universitet

Anbefalinger til håndtering af stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund

14. januar 2008

- stedfæstelsen af nye og eksisterende servitutter.
- Stedfæstelsesmetoder – behandler spørgsmålet om stedfæstelsesmetoder, som kan benyttes til stedfæstelse af servitutter.
- Kategorisering og navngivning af servitutter – behandler spørgsmålet om kategoriseringen af servitutter i forbindelse med stedfæstelse af nye og eksisterende servitutter, hvilket bør indføres for at understøtte visualiseringen af informationer i informationsservicen. En kategorisering vil desuden være nyttig i brugen af GIS- og statistisk analyse.
- Nøjagtighedsklasser ved absolut bestemmelse – behandler spørgsmålet om nøjagtighedsklasser ved absolut bestemmelse af servitutter.
- Nyt format for servituterklæringen – er SFPGs anbefalinger vedrørende nyt format for servituterklæringer.
- Opdateringsservice – beskriver de funktionaliteter, der muliggør opdateringen af stedfæstede servitutter ved ændringer af skelbilledet uden ændringer i ejendomssituationen. De tilfælde dette kan ske, er ved kortforbedringer og korttilpasninger, samt ved stedbestedelsesforbedringer af allerede stedfæstede data.
- Informationsservice – beskriver de funktionaliteter, der muliggør adgang til de stedfæstede data.

Formål med og anvendelse af litteratur

Formålet med at inddrage notatet er at få uddybet kendskab til den nyeste viden inden for emneområdet og indsigt i de overvejelser, der har været i denne forbindelse.

I præsentationen af notatet har jeg valgt at lægge vægten på beskrivelsen af tinglysningsservicen, hvilket jeg betragter som værende det vigtigste i forbindelse med besvarelsen af problemformuleringen. Opdateringsservice og informationsservice retter sig mod de senere faser i processen og ikke direkte med stedfæstelsen af servitutter i opbygningsfasen.

Konsekvens for besvarelse af problemformulering

Notatets indflydelse på besvarelsen af problemformuleringen svarer til bidraget fra [Jensen, 2007], bl.a. med hensyn til den indflydelse TL §§ 10, 19 og 22 har på landinspektørens arbejdsbyrde. Notatet giver ligesom artiklen ikke noget konkret bud på arbejdsbyrdens omfang, men belyser de mange elementer, der skal tages stilling til i forbindelse med omorganiseringen til e-TL. De underpunkter, der nævnes i forbindelse med tinglysningsservicen, er vigtige for besvarelsen af problemformuleringen og vil blive behandlet yderligere i afsnit 5.3 – ”Opsamling”.

Udbudsbetingelser til offentligt EU-udbud – af Anskaffelse og implementering af Sted- fæstelsesdatabasen – [KMS 2, 2008]

MILJØMINISTERIET
Kort & Matrikelstyrelsen

Kort- & Matrikelstyrelsen

Udbudsbekendtgørelsen nr. 2008/S 38-052350

Udbudsbetingelser til offentligt EU-udbud

Præsentation og gennemgang af litteratur

af

Anskaffelse og implementering af Stedfæstelsesdatabasen

Udbudsbetingelserne omfatter de mange elementer,
der skal opfyldes af evt. interesserede, hvis hensigt er

at byde på udbuddet samt beskrivelser af diverse funktioner og forhold for SFDB.

Det samlede udbudsmateriale er yderst omfattende og ikke alt er lige relevant for projektet. Derfor vil den følgende gennemgang kun omfatte udbudsmaterialets bilag 3A – ”Kravspecifikation for stedfæstelsesdatabasen”. Materialet deles op i to dele, hvor den første del omfatter en præsentation af situationen omkring stedfæstelsen [KMS 2, 2008, bilag 3A, s. 19-25] og den anden del omfatter de mere funktionelle krav til SFDB [KMS 2, 2008, bilag 3A, s. 29-85].

Den eksisterende situation omkring stedfæstelse af servitutter omfatter en servituttekst, der præsenterer servitutts beliggenhed ved en beskrivelse eller et kort rids, hvortil der ikke er stillet krav. Dette er i dag analoge tinglysningsdokumenter, som er digitaliseret ved indscanning.

KMS ønsker at stedfæstelse af servitutter skal kunne præsenteres i forhold til den gældende ejendomssituation, som den fremgår af matrikelkortet, hvorfor registreringen bør foregå i sammenhæng med matrikelkortet. Denne sammenhæng er med til at binde ejendomssituationen sammen med den øvrige infrastruktur for kort og geodata. Stedfæstelsen af servitutter skal opfylde følgende tre formål:

- Sikre og dokumentere retstilstanden på ejendommen, derunder den geografiske beliggenhed af servitutter
- Informere rettighedshavere, rettighedsforpligtede og andre om retstilstanden
- Sikre at oplysninger om retstilstanden er opdaterede og sammenhængende med øvrige informationer vedrørende udnyttelse af fast ejendom

Dette nødvendiggør overordnet set en SFDB, hvor funktionaliteten opfylder følgende behov:

- Registrering af stedfæstelser på tinglyste servitutter
- Opdatering af stedfæstelser, så stedfæstelsen til stadighed er baseret på et aktuelt datagrundlag
- Visning af stedfæstede, tinglyste servitutter sammen med den aktuelle ejendomssituation
- Overførsel af stedfæstelser til landinspektørens egne systemer

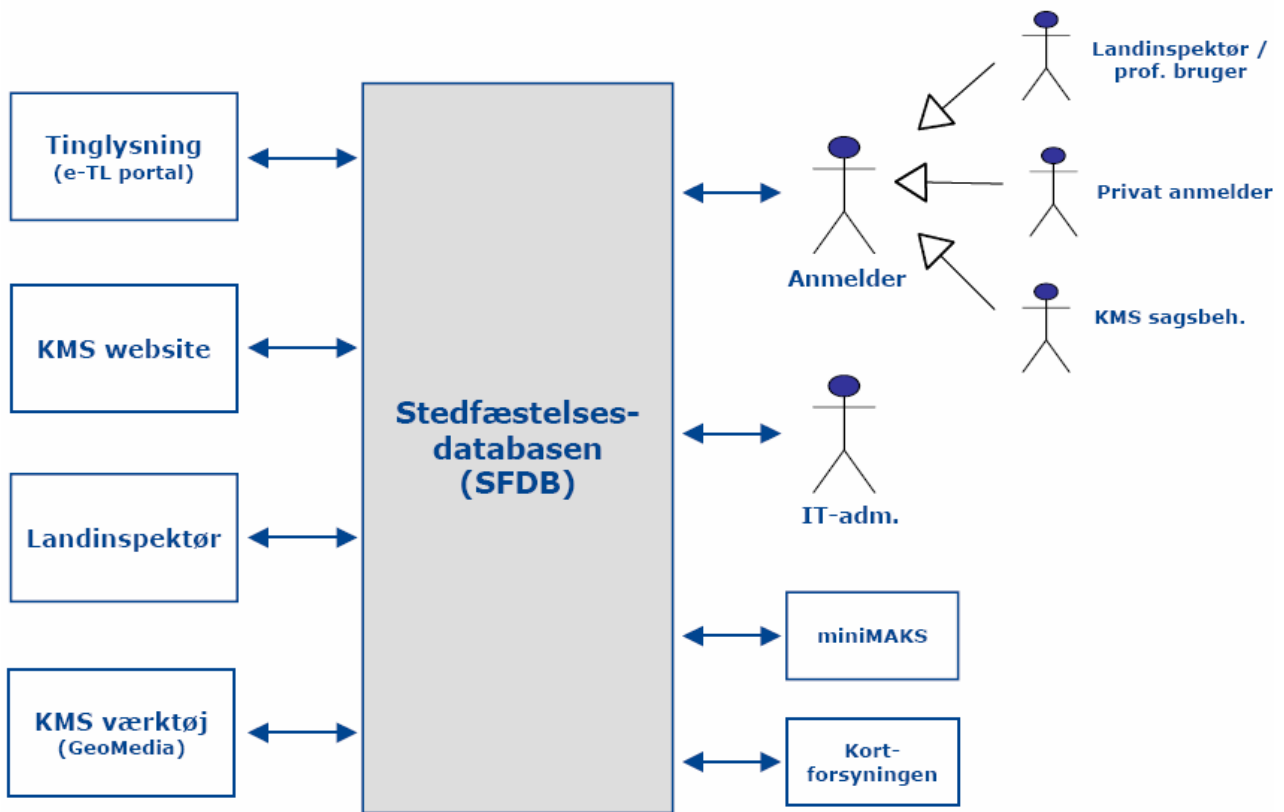
SFDB vil altså komme til at indeholde den geografiske stedfæstelse af servitutter og sikre, at stedfæstelsen er tidssvarende og relateret til den aktuelle ejendomssituation.

SFDB skal betragtes om en aktør i e-TL, hvor tinglysningssystemet sikrer rettigheder og adkomster over fast ejendom, mens SFDB skal sikre, at det er muligt at visualisere stedfæstede servitutter i forhold til den aktuelle ejendomssituation.

I det resterende af tekstens første del præsenteres de ønskede forhold med hensyn til Tinglysningsservicen. Disse er tilsvarende de forhold, som blev nævnt i gennemgangen af [KMS 1, 2008] og vil derfor ikke blive gentaget her, men betragtes som styrket, da de nu indgår i et officielt udbudsmateriale.

I tekstens anden del præsenteres de funktionelle krav til SFDB med hensyn til aktører og forretningsprocesser samt hvordan KMS ønsker, at det i evt. tilbud skal udformes ved fx anvendelsen af use cases.

SFDB betragtes ikke som et system med et komplekst antal aktør-roller, de, der er, har dog forskellige behov for at tilgå forskellige funktioner og data i løsningen. Udover IT ansvarlige vil der være to grupper, hvor den ene omfatter aktører, der interagerer med SFDB via system-til-systemintegrationer, mens den anden omfatter aktører, der anvender de brugergrænseflader, som ligger inden for kravspecifikationen. I figur 5.1 ses de aktører, der forventes at tilgå SFDB.



Figur 5.1: Aktør-kontekst diagram for SFDB. [KMS 2, 2008, bilag 3A, s. 30]

Forretningsprocesserne, hvori SFDB indgår, inddeles i seks kategorier som kan identificeres som:

- Anmeldelse af ny servitut med stedfæstelse
- Opdatering af stedfæstelsesdata ifm. geometrisk kortforbedring
- Fordeling af eksisterende servitutter ved matrikulær ændring (udstyknig)
- Fordeling af eksisterende servitutter ved matrikulær ændring (arealoverførsel)
- Aflysning af servitut
- Delvis aflysning af servitut på DSS's foranledning

I punkternes tilhørende beskrivelser fremhæves det, at ved en anmeldelse af nye servitutter skal servituddokumentation bestå af selve servitutteksten, et tinglysningsrids og en GML-fil.

Som en afsluttende notits på denne tekstdel understreges det, at servitutter fra før e-TL's ikrafttrædelse alene er stedfæstet indirekte til ejendoms matr.nr., og at det med tiden forventes at SFDB vil komme til at indeholde en komplet fortegnelse over alle servitutter, der er registreret i e-TL med tilhørende stedfæstelser.

Formål med og anvendelse af litteratur

Formålet med at inddrage udbudsmaterialet for SFDB er at opnå endegyldig viden om, hvilke elementer, processer og forhold, der vil få indflydelse på projektets problemformulering. De tidligere tekster, som er blevet gennemgået, har bidraget med baggrundsviden og overvejelser på området, men dette materiale betragtes som endegyldigt i kraft af dets funktion og dets ophavsorganisation.

Teksten anvendes til at få sat et punktum for tidligere usikre elementer bl.a. med hensyn til Tinglysningsservicens elementer, servituddokumentationens eksakte indhold¹² og hvorledes KMS ser processerne for behandlingen af nye og eksisterende servitutter.

Konsekvens for besvarelse af problemformulering

Udbudsmaterialet har direkte indflydelse på problemformuleringen gennem dens definering af, hvorledes forholdene for anvendelsen af SFDB i e-TL vil komme til at udforme sig. Dette betyder at landinspektøren i forbindelse med matrikulært arbejde skal udarbejde servituddokumentation for både nye og eksisterende servitutter, hvilket i et vist omfang må betragtes som en øget arbejdsbyrde i forhold til tidligere.

Processen for arbejdet med nye og eksisterende servitutter i forbindelse med matrikulære ændringer vil blive vist visuelt og anvendt i kapitel 6 – ”Casestudie”

5.2 Juridisk analyse

I nærværende afsnit behandles den lovgivning, der er blevet ændret i forbindelse med vedtagelsen af lov nr. 539 – ”Lov om ændring af tinglysningsloven og forskellige andre love”, som trådte i kraft i forbindelse med den digitale tinglysning. I det foregående afsnit 5.1 – ”Litteraturstudie” blev det bekendt, at specielt §§ 10, 19 og 22 i TL var interessante. Fokus rettes, i den følgende analyse, mod de paragrafstykker, hvor der er foretaget lovændringerne da disse betragtes som værende overgangen til digital tinglysning. Den resterende lovtekst dikterer ikke en omstilling i tinglysningen og vurderes derfor ikke at have relevans for besvarelsen af problemformuleringen. Fortolkningerne suppleres på baggrund af Tinglysningsudvalgs kommentarer i Betænkning 1471, som beskrives i afsnit 5.1 – ”Litteraturstudie”

I det nedenstående listes de ændrede dele af TL §§ 10, 19 og 22 som de er udformet med rettelserne fra Lov nr. 539. Rettelserne kan i teksten ses som stående med kursiv og fed skrift.

¹² Servituttektst, tinglysningsrids og GML-fil

| Paragraf | Lovtekst |
|-----------|--|
| 10 Stk. 1 | Et privat dokument skal for at kunne tinglyses efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom <i>eller i et ejerpantebrev med pant i en bestemt fast ejendom</i> og skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke. |
| Stk. 5 | Et servitutdokument skal altid angive den eller de <i>påtaleberettigede, samt om servitutten er tidsbegrænset og i givet fald den periode, dokumentet skal være tinglyst. Perioden kan forlænges ved ny tinglysning. Desuden skal servituttens geografiske udstrækning angives, og det skal fremgå, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servitutten.</i> |

I nedenstående fortolkninger tages der udgangspunkt i TL § 10, stk. 5.

Ændringen i TL § 10, stk. 1 fortolkes ikke da denne omhandler panteforhold, og stedfæstelsen af sådanne vurderes til ikke at være forandret fra hidtidig praksis i en sådan grad, at det har betydning for besvarelsen af problemformuleringen.

Ordlydsfortolkning

Med denne paragraf menes at der ved anmeldelse af tidsbegrænsede servitutter, som fx jagtret, skal angives, i hvilken periode servitutten er gældende. Desuden skal servituttens geografiske udstrækning angives, hvilket betyder at servituttens placering på den tjenende ejendom skal defineres. Forskellige stedfæstelsesmetoder til dette formål beskrives i afsnit 5.3.1 – ”Definitions- og begrebsafklaring”.

Formålsfortolkning

Formålet med denne paragraf er at sikre, at det ved fremtidige servitutdokumenter er angivet, hvorvidt en servitut er tidsbegrænset og i givet fald i hvilken periode, den er gældende. Dette gør det muligt at foretage en løbende sanering af tingbogen, hvor gamle og udløbne servitutter automatisk flyttes til det historiske og ikke juridisk bindende register, hvilket gør det lettere at danne et overblik over retstilstanden på en ejendom. Ved at angive herskende ejendom er det desuden muligt at danne et overblik over, hvor der skal indhentes samtykke til handlinger, der er i strid med servitutten.

Formålet med at kræve data for servitutters geografiske udstrækning er bl.a. at lette arbejdet i forbindelse med matrikulært arbejde, samt at øge anvendelsesmulighederne for tingbogens informationsdatabase. Dette vil bidrage til at sænke bl.a. sagsbehandlings tid og udgifter for de professionelle brugere.

| Paragraf | Lovtekst |
|-----------|---|
| 19 Stk. 1 | Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad - og behandles i det hele efter denne lov som en selvstændig fast ejendom. Det samme gælder bygninger, der er opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, uden at der er sket nogen opfyldning, men således at bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet. |
| Stk. 2 | <i>Forinden der første gang tinglyses en rettighed på et sådant ejendomsblad, skal bygningens geografiske placering på grunden noteres. Som grundlag for denne notering kan retten forlange en erklæring af en landinspektør med beskikkelse. Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske placering af de pågældende bygninger.</i> |

5.2.1.1.1.1 I ovenstående er stk. 1 angivet således stk. 2 ikke læses ude af kontekst.

Ordlydsfortolkning

Ved denne form for ejendomsdannelse, hvor der opføres en bygning på en lejet grund, skal bygningens geografiske placering defineres på grunden. Opmålingen af bygning skal, såfremt retten forlanger det, udføres af en landinspektør med beskikkelse.

Desuden har justitsministeren beføjelse til at regulere reglerne for registreringen i forbindelse med servitutternes geografiske udstrækning.

Formålsfortolkning

Formålet med denne paragraf er ligeledes at forbedre informationsniveauet i tingbogen. Dette opnås ved at sikre stedfæstelsen af bygninger på lejet grund, for derved entydigt at kunne identificere bygninger og tilhørende ejendomsblad, samt sikre registreringen som nye ejendom.

Justitsministerens beføjelse muliggør en regulering, der kan hjælpe med implementeringen af nye procedurer.

| Paragraf | Lovtekst |
|-----------|--|
| 22 Stk. 1 | Forinden en udstykning fuldbyrdes ved tinglysning af skøder på de enkelte grundstykker, skal der foreligge attest fra dommeren <i>om den geografiske udstrækning af de på ejendommen tinglyste servitutter, og hvilke af grundstykkerne disse påhviler.</i> Som grundlag for denne attest kan dommeren forlange en erklæring af en landinspektør om nævnte spørgsmål. |
| Stk. 3 | <i>Justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om registrering af den geografiske udstrækning af servitutter.</i> |

Ordlydsfortolkning

I forbindelse med udstykning skal der, forud for tinglysning af skøder, forelægge en attest fra dommeren, som bevis for at ejendommen servitutter er korrekt behandlet med hensyn til geografisk udstrækning samt fordeling på grundstykker. Dommeren kan forlange en erklæring af en landinspektør om nævnte spørgsmål, som grundlag for denne attest.

Desuden har justitsministeren beføjelse til at regulere reglerne for registreringen i forbindelse med servitutternes geografiske udstrækning.

Formålsfortolkning

Formålet med denne paragraf er, udover at forbedre informationsniveauet i tingbogen, at sikre at der ved udstykning udarbejdes fyldestgørende dokumentation for at servitutforholdene på ejendommen er afklaret, forud for tinglysning af skøder. Sammenlignet med tidligere skal servitutter nu geografisk defineres i forbindelse med matrikulære forandringer og kun tinglyses på den eller de nye grundstykker som servitutten vedrører. Kravene i paragraffen skal på sigt bidrage til en opdateret og effektiv e-TL ved at kræve, at eksisterende servitutter skal stedsfæstes geografisk.

Justitsministerens beføjelse muliggør en regulering, der kan hjælpe med implementeringen af nye procedurer.

Delkonklusion til juridisk analyse

Med udgangspunkt i ovenstående tolkninger af TL §§ 10, 19 og 22 vurderes det, at lovændringerne her en direkte og markant betydning for landinspektørens arbejdsbyrde i forbindelse med matrikulært arbejde og udarbejdelsen af servituterklæringer.

Projektet arbejder med problemstillingerne ved servitutter og den geografiske stedsfæstelse, hvor det med hensyn til disse vurderes det at specielt TL § 22 er relevante for besvarelsen af problemformuleringen. TL § 10 er mindre relevant da stedsfæstelse og anmeldelse af servitutter omhandlende pant i fast ejendom ikke udelukkende er tilknyttet det landinspektørfaglige område. TL § 19 bringer problemstillinger på banen som kunne være interessante at bearbejde, men for at begrænse projektfeltet vil der i projektet ikke blive arbejdet med servitutfordeling i forbindelse med ejendomsdannelse.

Projektets videre forløb vil være afgrænset til lovteksten i TL § 22 og de problemstillinger denne paragraf medfører. I afsnit 5.4 – ”Delkonklusion” sidst i nærværende kapitel rejses yderligere problemstillinger knyttet til TL § 22, som er interessante at analysere nærmere.

I forbindelse med ændringerne i TL § 22, rejser der sig et spørgsmål med hensyn til servitutfordelingen på ejendommens grundstykker i forbindelse med udstykning:

1. Skal det pålægges landinspektøren at stedsfæste samtlige eksisterende servitutter på samtlige berørte grundstykker?

Ses der firkantet på lovteksten vil der til spørgsmål 1 skulle svares ”Ja”, hvilket igen rejser disse interessante spørgsmål:

1. Hvilke metoder og hvilke krav til nøjagtighed der skal anvendes ved stedsfæstelsen af servitutter?
2. I hvilket omfang vil denne stedsfæstelse af eksisterende servitutter påføre den matrikulære sag yderligere udgifter?

På baggrund af litteraturstudiet vides det, at valg af metode og nøjagtighed til en vis grad er op til den enkelte landinspektør. Justitsministeren kan dog regulere bestemmelsen såfremt der ønskes skærpede krav, med henblik på fx at forbedre datakvaliteten.

Landinspektøren kan med valget af metoder og nøjagtigheder for stedsfæstelsen af eksisterende servitutter regulere omfanget af sagens udgifter, hvilket til dels nævnes i artiklen ”E-tinglysning – stedsfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund”:

”... såfremt det kan ske uden at medføre en væsentlig økonomisk byrde for sagens gennemførelse, stedsfæste de berørte servitutter. Desuden menes det, at landinspektøren bør påtage sig et ansvar i forbindelse med stedsfæstelsen af eksisterende servitutter, så et register kan blive bygget op inden for rimelig tid.” [Jensen, 2007]

På baggrund af TL § 22 forstås det, at landinspektøren skal foretage stedsfæstelse og servitutfordeling til et minimum og samtidig friholde sagen for en væsentlig økonomisk byrde. Samtidig forventes det dog at landinspektøren påtager sig ansvar med hensyn til etablering af et datagrundlag til e-TL og SFDB, hvilket betyder at stedsfæstelsen skal have en vis nøjagtighed. Dette må betragtes som et moralsk dilemma for landinspektøren, hvor både faglige forventninger og kundens interesser skal varetages i tilfredsstillende omfang.

5.3 Opsamling

Dette afsnit samler op på de forhold, som er nævnt i foregående afsnit 5.1 – ”Litteraturstudie” og hvor det vurderes, at der er et behov for at afklare definitioner og begreber yderligere. Disse forhold afklares for at give en ensartet forståelse for de elementer, der har indflydelse på projektets videre arbejde. Afsnittet består af en definitions- og begrebsafklaring, der samler op på emner i det ovenstående samt en delkonklusion, hvor afsnittet rundes af med en overgang til kapitel 6 – ”Casestudie”.

Definitions- og begrebsafklaring

Specificeringen af begreber skal hjælpe til forståelsen for de elementer, der kan have indflydelse på landinspektørens arbejdsbyrde via de valg, der kan træffes i forbindelse med håndteringen af nye og eksisterende servitutter. Da servitutter har en fremtrædende rolle for problemformuleringen, vil disse indledningsvis blive defineret efterfulgt af en uddybning af forholdene i forbindelse med omfang af stedfæstelse, metoder, kategorier og nøjagtighedsklasser.

Som nævnt tidligere i rapporten, vil der blive anvendt begreber og definitioner fra eksisterende litteratur. Denne ensartethed tænkes som en hjælp til fællesforståelse, så der ikke opstår misforståelser.

Definition for servitut

I Betænkning 1461 defineres en servitut som følgende:

”En servitut er en ret over en fast ejendom, der giver den berettigede ret enten til at udøve en begrænset fysisk rådighed over ejendommen¹³ eller til at kræve en bestemt fysisk tilstand opretholdt på ejendommen¹⁴, selv om den berettigede ikke selv er ejer af ejendommen”.

[Bet. 1461, 2005]

Denne definition af en servitut er en simplificering af definitionen i Juridisk Ordbog¹⁵ og vurderes at opfylde de forventninger, der kunne være til en sådan. Definitionen af en servitut fra betænkning 1461 vurderes at være den, der bruges i offentlige projekter og vil derfor også blive anvendt i dette projekt.

Omfang af stedfæstelsen

I spørgsmålet om omfanget og nøjagtigheden af stedfæstelsen i forbindelse med tinglysningsservicen anbefaler SFPG¹⁶, at der altid ved arbejde med nye servitutter skal ske en stedfæstelse, og såfremt det er muligt, skal disse stedfæstes direkte på det pågældende matr.nr.

Med hensyn til eksisterende servitutter skal disse stedfæstes i forbindelse med matrikulært arbejde, hvor der er behov for afgivelse af en servituterklæring. Dette skal ske i et sådant omfang, at servitutter på berørte matr.nre. skal stedfæstes, såfremt det ikke medfører en væsentlig økonomisk byrde

¹³ Rådighedsservitutter – f.eks. ret til at færdes ad en sti på ejendommen

¹⁴ Tilstandsservitutter – f.eks. et krav på, at beplantning på ejendommen ikke overstiger en vis højde

¹⁵ [Eyben, 1999, s. 246-247]

¹⁶ Stedfæstelsesprojektgruppen [KMS 1, 2008]

for sagens gennemførelse. Såfremt en servitut ikke med sikkerhed kan stedsfæstes direkte eller indirekte, bør denne stedsfæstes på hele ejendommen.

Stedsfæstelsesmetoder

Georeferencen, der er forudsætningen for kobling af data til kortet, har førhen ikke været så anvendt i forbindelse med den traditionelle klassificering af servitutter i forhold til deres karakter af fx rådigheds- og tilstandsservitutter. Da hvert servituddokument som minimum lader sig stedsfæste i form af ejendommens areal. Set fra et stedsfæstelsessynspunkt er denne form for registrering utilstrækkelig, da der er behov for oplysninger om servitutens fysiske udbredelse.

Georelatingen skal fremover skabe sammenhængen mellem det digitale matrikelkort og den elektroniske tingbogs byrderubrik med henblik på at opnå en entydig og logisk sammenhæng mellem objekter fra matrikelkortet og en eller flere identifikationsdata fra tingbogen. Hidtil er koblingen mellem den elektroniske tingbog og matrikelkortet primært foretaget ved hjælp af matrikelbetegnelsen, som dermed udgør den primære identifikationsnøgle. [Jensen, 1997, s.23]

I afsnit 5.1 – ”Litteraturstudie” blev jeg bekendt med, at man ved stedsfæstelse af servitutter kunne dele metoderne op i to hovedtyper: direkte og indirekte stedsfæstelse. Hver hovedtype repræsenterer forskellige metoder, der kan anvendes når en servitut ønskes stedsfæstet.

- Direkte stedsfæstelse
 - Koordinatmetoden
 - Punkt metoden
 - Linie/segmentmetoden
 - Areal/flademethoden
- Indirekte stedsfæstelse
 - Etikettemetoden
 - Den topologiske metode

[Jensen, 1997, s. 24]

I det efterfølgende uddybes den enkelte metodes teoretiske grundlag, så det kan indgå i en senere vurdering af anvendelighed på henholdsvis nye og eksisterende servitutter.

Direkte stedfæstelse

Når en servitut stedfæstes ved brug af koordinatværdier, der angiver servituttens beliggenhed i forhold til et kendt referencesystem, er der tale om direkte stedfæstelse. Dette giver en absolut beliggenhed, hvormed det er muligt at beregne afstande, retninger og arealer. [Jensen, 1997, s. 25]

Koordinatmetoden

Koordinatmetoden kan foregå efter følgende tre grundlæggende principper:

- Punktmetoden
- Linie-/segmentmetoden
- Areal-/flademetoden

Principperne finder deres anvendelse, når en servitut kun vedrører dele af et matrikelnummer, hvor der kan være tale om enten punktrelatering, linie-/ segmentrelatering eller areal-/fladerelatering. De tre metoders anvendelse og forekomst forklares i det efterfølgende på baggrund af [Jensen, 1997, s. 25-26].

Punktmetoden

Repræsenteres servituttens geografiske beliggenhed ved hjælp af én koordinatangivelse, er der tale om stedfæstelse ved hjælp af punktmetoden. Vælges der et repræsentativt punkt for en servitut, ofte centrum, kaldes dette for tyngdepunktet. Sådanne tyngdepunktskoordinater kan anvendes ved bearbejdning af data ud fra geografiske kriterier.

Linie-/segmentmetoden

Linie-/segmentmetoden kan anvendes når en servituts beliggenhed, form og udstrækning tillader gengivelse i form af en linie på det digitale matrikelkort. Denne metode kan bl.a. anvendes ved et dokument om byggelinier, hvor stedfæstelsen foretages på baggrund af skellinier eller vejmidter, som fremgår af henholdsvis det digitale matrikelkort og tekniske kort.

Areal-/flademetoden

Ved anvendelse af areal-/flademetoden stedfæstes servituttens ved hjælp af et areal, hvilket, sammenlignet med punkt- og linie-/segmentmetoden, har en klar fordel. Ved at vise den polygon, der

danner arealet, opnås kendskab til servituttens form og udstrækning, hvilket gør det muligt at foretage diverse arealberegninger.

Indirekte stedfæstelse

Når en servitut stedfæstes i forhold til et andet objekt, som er direkte stedfæstet via koordinater, er der tale om indirekte stedfæstelse. Denne stedfæstelse kan ske enten ved anvendelse af etikettemetoden eller den topologiske metode.

Etikettemetoden

Ved anvendelse af etikettemetoden fastlægges beliggenheden af servitутten i forhold til en bestemt geografisk enhed, som forudsættes at være stedfæstet vha. direkte stedfæstelse. Den bestemte geografiske enhed kan eksempelvis være et lokalplanområde. Da servitутtens geografiske stedfæstelse er knyttet til den geografiske enhed, er denne også bestemmende for, hvilken nøjagtighed og detaljeringsgrad servitутten vil have. [Jensen, 1997, s. 25]

Metoden har sin styrke i, at den med fordel kan anvendes i forbindelse med klassificering af servitutter inden for faste enheder, eksempelvis servitutter, som hviler på et helt matrikelnummer. Desuden kan disse sammenstilles til større enheder, eksempelvis på ejendomsniveau, hvor et eller flere matrikelnumre udgør den samlede faste ejendom. Etikettemetoden har dog sine begrænsninger, da den ikke muliggør operationer med geometriske relationer såsom afstande, retninger og naborelationer. [Jensen, 1997, s. 25]

Ved geografisk stedfæstelse er det vigtigt at være opmærksom på de mindste databærende enheder i registret og de mindste geografiske enheder i kortet. Etablering af en entydig og logisk sammenhæng mellem disse to enheder er alt afgørende for de analyse- og præsentationsmuligheder, der knytter sig til en GIS-anvendelse [EBS, 2001, s. 9].

På baggrund af de seneste års scanning af eksisterende servitutdokumenter betragtes størsteparten af servitutterne på nuværende tidspunkt som værende indirekte stedfæstet med ejerlav og matrikelnummer, som den mindste databærende enhed i den elektroniske tingbog. Servitutdokumentet kan altså stedfæstes indirekte til den matrikulære enhed, som er direkte stedfæstet med koordinater med matrikelnummeret som etikette.

Etikettemetoden er dog problematisk i relation til stedfæstelsen af servitutter, da matrikelnummeret er identificeret ved en bestemt beliggenhed og afgrænsning på et givent tidspunkt. Ved matrikulære forandringer fx arealoverførsel, vil servituttens stedfæstelse ikke længere være aktuel med hensyn til deres oprindelige afgrænsning, hvilket sætter spørgsmålstegn ved metodens vedvarende aktualitet. Selvsagt vil disse forhold blive registreret i databasen, men må dog betragtes som værende forvirrende. Nogle servitutter vil desuden kun vedrøre dele af et matrikelnummer efter en matrikulær forandring, hvorved der kan sættes spørgsmålstegn ved metodens hensigtsmæssighed.

På trods af disse tvivlsspørgsmål kan etikettemetoden med fordel anvendes, når der er tale om servitutter, hvor der påhviler ejendommen en pligt, f.eks. en grundejerforeningspligt. Set fra et stedfæstelsesmæssigt synspunkt relateres servitутten til en hel ejendom eller et helt matrikelnummer og 'følger' dermed dets geografiske udstrækning.

Den topologiske metode

Fastlægges servituttens geografiske stedfæstelse ved en beskrivelse af naborelationer er der tale om den topologiske metode¹⁷, dvs. de indbyrdes logiske relationer mellem objekter i det digitale matrikelkort. Metoden anvendes ofte til at beskrive forskellige netværk, hvor sammenhængen er det interessante og den absolutte beliggenhed er af mindre betydning. [Jensen, 1997, s. 25]

I forbindelse med stedfæstelse af servitutter betyder det, at metoden kan anvendes, hvor servitutter relaterer sig til en skellinie.

Valg af stedfæstelsesmetode

Ved valg af metode til stedfæstelse anbefaler SFPG at udvælgelsen foretages på baggrund af nedenstående kriterier, hvilket desuden gøres gældende i udbudsmaterialet for SFDB:

| Etiket | Metode | Definition |
|-----------|---|---|
| E | Indirekte stedfæstet | Servitутten vedrører hele ejendommen. |
| M | Indirekte stedfæstet | Servitутten omfatter hele det pgl. matr.nr. |
| A | Direkte stedfæstet - Absolut bestemt på grundlag af systemkoordinater | Servitутten omfatter en del af det pgl. matr.nr. of flyttes ikke ved ændringer i skelbilledet. |
| R | Direkte stedfæstet – Relativt bestemt i forhold til skelbilledet | Servitутten omfatter en del af det pgl. matr.nr. of flyttes ved ændringer i skelbilledet. |
| RA | Relativt bestemt i forhold til skelbilledet | Dog forefindes systemkoordinater i GML-fil. Benyttes ved direkte stedfæstelse i området hvor servitутten pga. unøjagtigheder i matr.kortet, ikke vil fremstå som beliggende på det berørte matr.nr. |

¹⁷ Topologi defineres som geometriske kurvers og fladers sammenhængsforhold. [Jensen, 1997, s.25]

| | | |
|---|----------------|--|
| U | Uidentificeret | Kan vedrører hele eller dele af ejendommen. Servitutten giver ikke umiddelbart mulighed for stedfæstelse |
|---|----------------|--|

Figur 5.2: SFPGs anbefalinger for udvælgelse af stedfæstelses metode. [KMS 2, 2008, bilag 3A, s. 23]

Ved at vælge stedfæstelsesmetode på baggrund af disse kriterier opnås en ensartethed i stedfæstelsen og det er muligt at tildele etiketter i bl.a. GML-filen.

Kategorisering og navngivning af servitutter

Spørgsmålet om kategoriseringen af servitutter i forbindelse med stedfæstelse af nye og eksisterende servitutter, grunder i de udvidede anvendelsesmuligheder, det vil medføre. Indføringen af en kategorisering vil understøtte visualiseringen af informationer i informationsservicen og være et nyttigt værktøj i forbindelse med GIS- og statistisk analyse.

I forbindelse med udarbejdelse og tinglysning af nye servitutter mener SFPG, at disse bør kategoriseres ud fra kategorierne i nedenstående skema eller frit ud fra nærmere bestemte retningslinier defineret af DSS.

I forbindelse med eksisterende servitutter bør disse ligeledes på sigt kategoriseres, hvilket kan ske gennem landinspektørens servituterklæringer. Landinspektøren kan altså i forbindelse med den generelle oprydningssproces således også foretage en kategorisering. De eksisterende servitutter, der ikke direkte kan kategoriseres, bør tilnærmelsesvis kategoriseres og påføres en note om særlige forhold. [KMS 1, 2008]

| | Kategori / standard overskrift | Eksempler på underkategorier |
|---|---|--|
| 1 | Dokument om anvendelse | <ul style="list-style-type: none"> • fredning • saneringsplan • lokalplan • oversigtsareal |
| 2 | Dokument om bebyggelse | <ul style="list-style-type: none"> • brandmur • vilkår for bebyggelse • byggelinie |
| 3 | Dokument om ejendoms- eller ejerforhold | <ul style="list-style-type: none"> • udstykning • hegn • skel – eksempelvis byggeretligt skel • ekspropriation • samejeoverenskomster |
| 4 | Dokument om tekniske anlæg | <ul style="list-style-type: none"> • master – eksempelvis højspænding • vindmøller • naturgasanlæg • brønd |
| 5 | Dokument om ledninger | <ul style="list-style-type: none"> • fjernvarmeledning • afløbsledning |

| | | |
|----|--------------------------------------|--|
| 6 | Dokument om færdsel | <ul style="list-style-type: none"> • vejrettigheder • parkering • adgangsforhold |
| 7 | Dokument om forsyningspligt | <ul style="list-style-type: none"> • tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning |
| 8 | Dokument om brugs- eller lejeforhold | <ul style="list-style-type: none"> • jagtret • lejekontrakt • forpagtningskontrakter |
| 9 | Dokument om køb / salg | <ul style="list-style-type: none"> • salgsforbud • forkøbsret • tilbagekøbsret / pligt / hjemfaldspligt |
| 10 | Notering af bygning på lejet grund | |
| 11 | Dokument om pantsætningsforhold | <ul style="list-style-type: none"> • Pantsætningsforbud |
| 12 | Dokument om ... (fri navngivning) | <ul style="list-style-type: none"> • andet |

Figur 5.3: SFPGs anbefalinger til kategorisering af servitutter. [KMS 2, 2008, bilag 3A, s. 24-25]

I kapitel 6 – ”Casestudie” tages der bl.a. udgangspunkt i ovenstående kategorier med henblik på at undersøge om de har indflydelse på landinspektørens arbejdsbyrde i forbindelse med matrikulært arbejde.

Nøjagtighedsklasser ved absolut bestemmelse

SFPGs anbefalinger, som er anvendt i udbudsmaterialet for SFDB, med hensyn til spørgsmålet om nøjagtighedsklasser ved absolut bestemmelse af servitutter, kan ses i nedenstående skema.

| Klasse | Nøjagtighed | Beskrivelse |
|--------|-----------------|--|
| 1 | Bedre end 20 cm | Opmålt i landsdækkende system med totalstation eller professionelt GPS-udstyr. |
| 2 | Bedre end 3 m | Indlagt ud fra landsdækkende kortværk eller håndholdt GPS |

Figur 5.4: SFPGs anbefalinger for nøjagtighedsklasser ved stedfæstelsen af servitutter. [KMS 2, 2008, bilag 3A, s. 25]

Disse nøjagtighedsklasser skal bruges i kapitel 6 – ”Casestudie” i vurderingen af præcision og kvalitet af servitutternes stedfæstelse, samt hvorledes de bidrager til at øge eller sænke arbejdsbyrden for landinspektøren.

Nyt format for servituterklæringen

Såfremt servituterklæringen bliver ændret i henhold til SFPGs anbefalinger vil det medføre en øget arbejdsbyrde for landinspektøren i forbindelse med matrikulært arbejde. Det skal dog tages til efterretning, at SFPGs anbefaling omfatter bibeholdelsen af den før værende servitutbesvarelse og blot omfatter indførelsen af en GML-fil indeholdende diverse informationer med henblik på stedfæstelse og visualisering af servitutternes geografiske placering. Bibeholdelsen af servitutbesvarelsen vurderes ikke at bidrage til den øgede arbejdsbyrde, hvilket indførelsen af GML-filen til gengæld vil. I

kapitel 6 – ”Casestudie” vil der blive arbejdet videre med GML-filens betydning for landinspektørens arbejdsbyrde.

5.4 Delkonklusion

I det ovenstående er gennemgået eksisterende litteratur med relevans for besvarelsen af problemformuleringen. På baggrund af den tilegnede viden er der i afsnit 5.3 – ”Opsamling” blevet præsenteret definitioner og begreber, som anvendes i den resterende del af projektet. Formålet med dette er at klarlægge, afgrænse og kategorisere omfanget af servitutter, så det i kapitel 6 – ”Casestudie” er muligt at vurdere den enkelte kategoris indvirkning på landinspektørens arbejdsbyrde i forbindelse med matrikulært arbejde og derved give mulighed for et mere nøjagtigt estimat.

På baggrund af teksten [Hulegaard, 2007] er det blevet vurderet, at hovedvægten i casestudiet skal lægges på de eksisterende servitutter, da det er disse, som vil få markant størst indflydelse på landinspektørens arbejde i forbindelse med matrikulært arbejde.

I teksten [Hansen, 1999] blev der foretaget en undersøgelse med udgangspunkt i 600 servitutter, hvor det blev konkluderet at 90 % af servitutterne kan stedsfæstes direkte, mens de resterende knapt 10 % kunne stedsfæstes indirekte. Tilsvarende undersøgelse er foretaget i efterfølgende projekter på landinspektørstudiet og disse giver tilnærmelsesvis samme resultat. Dette resultat vil have indflydelse på det estimat for landinspektørens arbejdsbyrde, som vil blive lavet i kapitel 6 – ”Casestudie”.

På baggrund af afsnit 5.2 – ”Juridiske analyse” vurderes det, at specielt TL § 22 og de problemstillinger der rejses i forbindelse med denne paragraf er interessante og vil blive bearbejdet i kapitel 6 – ”Casestudie”.

I rapportens videre forløb tolkes TL § 22 således at landinspektøren i forbindelse med udstykninger:

- Skal foretage en servitutfordeling på samtlige af den berørte ejendoms grundstykker.
- Skal definere samtlige servitutters geografiske udstrækning.
- Kan foretage valg af metode og nøjagtighed, såfremt Justitsministeren ikke fastsætter nærmere regler om registrering.

I næste kapitel anvendes den viden, der er blevet indsamlet i det ovenstående til at afgrænse, forklare og besvare spørgsmål mht. det empiriske grundlag der udarbejdes i kapitel 6 – ”Casestudie”.

6 Casestudie

I nærværende kapitel forklares indsamlingen og anvendelsen af viden. Indsamlingen af viden er foretaget ved interview og gennemgang af eksisterende litteratur, se kapitel 5 – ”Litteraturstudie og juridisk analyse”. Dette sker med henblik på at opnå forståelse for hvilke faktorer, der har indflydelse på landinspektørens arbejdsbyrde og de procedurer der anvendes i forbindelse med matrikulært arbejde, samt i hvilket omfang såfremt det gør sig gældende.

Casestudiet er opdelt i følgende underkategorier:

- Procedurer hidtil – der tages udgangspunkt i et flowdiagram, udarbejdet i samarbejde med LE 34 Århus, hvor det gennemgås hvorledes deres hidtidige praksis ved udstykningssager har været. Klarlæggelse og gennemgang af procedurer foretages med henblik på at udarbejde et sammenligningsgrundlag, hvorpå problemformuleringen kan besvares.
- Nye servitutter – der vurderes på ændringerne i tinglysningsprocessen, og hvorledes anmeldelsen af nye servitutter er ændret i forhold til procedurer hidtil. Ændringernes omfang bidrager til vurderingen af, hvorvidt anmeldelse af nye servitutter medfører en øget arbejdsbyrde for landinspektøren.
- Eksisterende servitutter – der vurderes på omfanget af arbejdsbyrden i forbindelse med matrikulært arbejde. I kapitel 5 – ”Litteraturstudie og juridisk analyse” blev det bekendt, at de eksisterende servitutter vurderes at have markant indflydelse på arbejdsbyrden, hvilket har givet anledning til at rette hovedvægten af casestudiet mod de eksisterende servitutter.
- Ny procedure – på baggrund af de ovenstående afsnit samt kapitel 5 – ”Litteraturstudie og juridisk analyse” gives min vurdering af, hvorledes et flowdiagram for udstykningssager kan udforme sig, efter e-TL træder i kræft, med udgangspunkt i de nye krav til landinspektørens arbejde.

I arbejdet med de nye procedurer vil jeg forsøge at kortlægge, hvorledes valget af bl.a. metode for stedsfæstelse har indflydelse på landinspektørens arbejdsbyrde.

- Opsamling – der samles op på resultaterne fra afsnit 6.2 – 6.4 med henblik på at tydeliggøre de hovedpunkter, der vurderes at have indflydelse på besvarelsen af problemformuleringen, hvilket gøres i kapitel 7 – ”Konklusion”.

I forbindelse med sammenligningen af procedurer hidtil og KMS' forventninger til e-TL, i den endelige driftsfase, er det vigtigt at lægge vægt på, at de to faktorer ligger i hver sin ende af et forløb, hvor imellem der skal gennemføres en implementeringsfase. I nærværende gennemgang vil implementeringsfasen få stor betydning, da det vurderes at være i denne periode, at der vil være markant flere servitutter, der skal stedsfæstes. Efterhånden som eksisterende servitutter bliver stedsfæstet og registreret i SFDB, vil forholdene og anvendelsen af e-TL ændre sig. Indledningsvis vil der dog blive fokuseret på de forhold, der vurderes at have indflydelse på landinspektørens arbejdsbyrde i denne implementeringsfase.

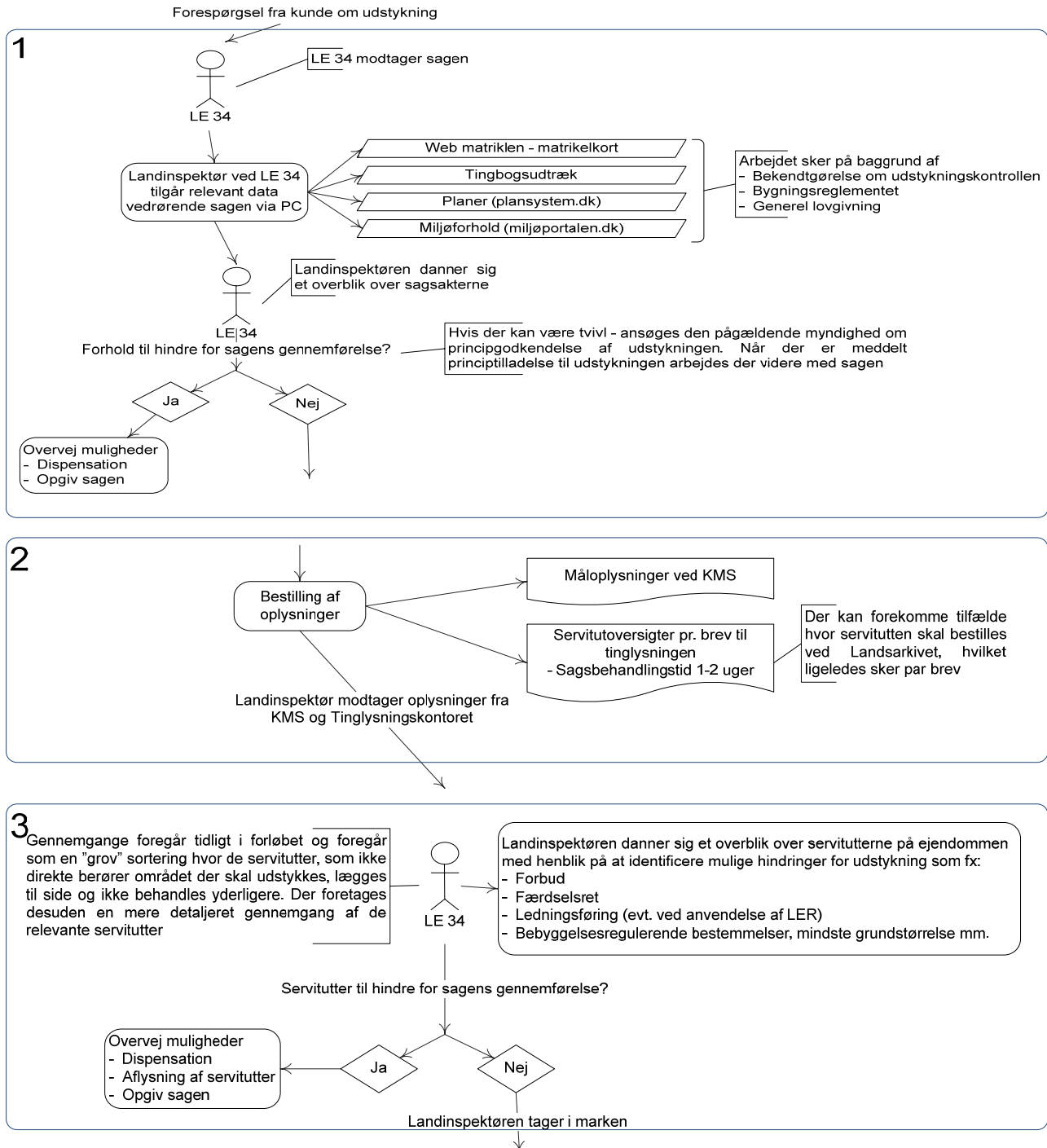
Vurderingerne i nærværende kapitel sker på baggrund af personlige erfaringer samt meninger og vil på intet tidspunkt omfatte en specifik opgørelse af, i hvilket omfang den enkelte servitut påvirker landinspektørens arbejde. Dette skyldes, at landinspektørens behandling af den enkelte servitut vurderes at variere i et sådan omfang, at estimatet vil være upræcist i en sådan grad, at det ikke er brugbart. Det der fremlægges i nærværende kapitel, er forhold, situationer og valg, der vil have indflydelse på besvarelsen af problemformuleringen samt i hvilket omfang de har indflydelse på processen.

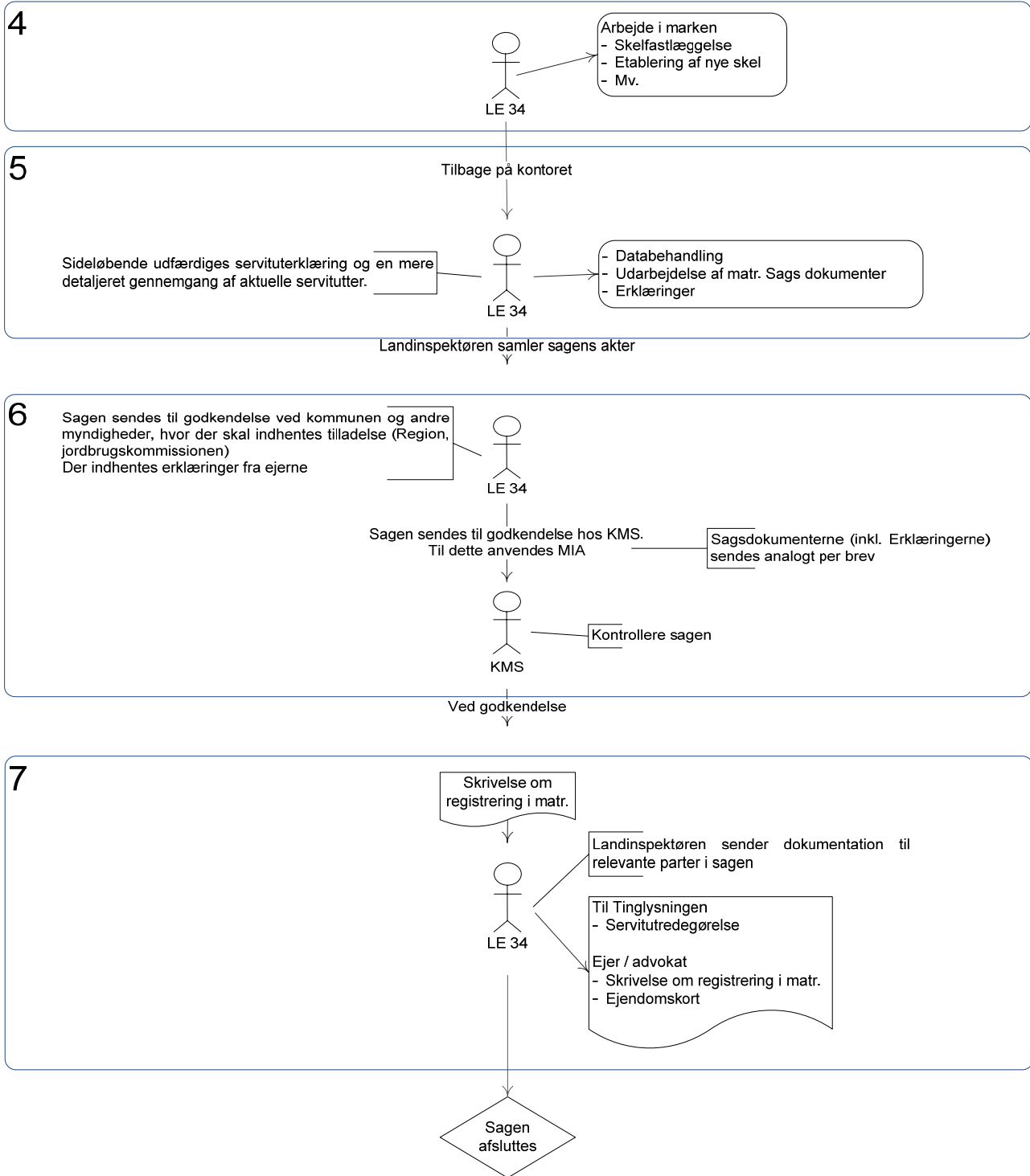
6.1 *Procedurer hidtil*

Den følgende gennemgang forklarer, hvorledes procedurerne for en udstykning hidtil har været gennemført hos LE 34 Århus. Processen med at klarlægge procedurerne blev gennemført som et interview, i samarbejde med landinspektør Sanne Stigaard Kjeldsen (SSK), og anvender visuelle use cases til at beskrive situationen. Interviewet foregik ved, at SSK indledningsvis forklarede, hvorledes hun hidtil har bearbejdet og gennemført udstykningssager. Sideløbende med denne beskrivelse tegnede jeg processen, med kommentarer, som jeg forstod SSKs beskrivelse, hvilket efterfølgende muliggjorde en diskussions- og rette proces. Formålet med at gennemføre interviewet på denne måde var at mindske risikoen for misforståelser og derved forbedre beskrivelsen af procedurerne. Et interview gennemført på denne måde vurderes desuden at give et tilfredsstillende resultat ved anvendelse af færre ressourcer.

I nedenstående flowdiagram, figur 6.1, ses resultatet af interviewet, hvilket er visualiseret som en use case. For at gøre gennemgang og efterfølgende sammenligning mere overskuelig er flowdiagrammet delt op i syv faser. I det efterfølgende forklares flowdiagrammets indhold, og der tilknyttes

uddybende kommentarer til forløbet og faserne. Flowdiagrammet kan ses i sin helhed i bilag 1 – ”Flowdiagram for udstykning hos LE 34 – Århus”





Figur 6.2: Flowdiagram for procedurer ved udstykningssager hos LE 34 Århus

Beskrivelse af flowdiagram

En udstykningssag indledes ved, at en kunde kontakter LE 34 med en forespørgsel om en udstykning.

1. Den tilknyttede landinspektør indleder sagen ved, via PC, at foretage udtræk fra relevante databaser med henblik på at vurdere sagens omfang ved bl.a. at gennemgå om der er planer, miljøforhold eller anden relevant lovgivning, der umiddelbart kan hindre sagens gennemførelse. Kontrollen foretages på baggrund af bl.a. bygningsreglementet, plansystem.dk og miljøportalen.dk. Såfremt der forekommer tvivlsspørgsmål, kan der ansøges om principgodkendelse af udstykningen ved pågældende myndighed.
2. Såfremt det vurderes at sagen kan gennemføres, bestilles måloplysninger fra KMS og servitutosigter pr. brev fra tinglysningskontoret. Der forventes en sagsbehandlingstid på mellem 1-2 uger ved bestilling af servitutosigter, og der kan forekomme tilfælde, hvor servitutter skal bestilles ved Landsarkivet.
3. Når servitutosigterne modtages foretager landinspektøren en delvis visuel gennemgang, hvor servitutter, der ikke direkte berører det område som ønskes udstykket, lægges til side og ikke behandles yderligere. Servitutter, der direkte berører området eller som ikke umiddelbart kan vurderes med det blotte øje, undersøges yderligere eller knyttes til ejendommen. En kontrol af fx ledningsføring foretages evt. ved opslag i LER¹⁸ eller ved at kontakte ledningsejeren.
På ovenstående grundlag vurderes det, om der på nuværende tidspunkt er forhold, som hindrer sagens gennemførelse. Er det ikke tilfældet, iværksættes markarbejdet.
4. Landinspektørens markarbejde omfatter skelfastlæggelse, etablering af nye skel, mv. Efter at have foretaget det markarbejde der er fundet nødvendigt, returnerer landinspektøren til kontoret.
5. Tilbage på kontoret bearbejdes indsamlet data i Microstation, og der udarbejdes sagsdokumenter samt erklæringer til sagens videre behandling.
6. Landinspektøren samler sagens dokumenter og sender dem indledningsvis til godkendelse hos kommunen og andre myndigheder¹⁹, hvor der skal indhentes tilladelser. Ved godkendelse fra kommunen og andre myndigheder sendes sagsdokumenterne til godkendelse hos KMS, via MIA samt pr. brev.

¹⁸ Ledningsejerregistret

¹⁹ Region, Jordbrugskommissionen, mv.

KMS gennemgår sagen med henblik på at kontrollere om den overholder lovgivningen. Såfremt den godkendes, sendes en skrivelse til landinspektøren om registrering i matriklen.

7. Landinspektøren sender efterfølgende skrivelserne til tinglysningen med en tilhørende servitutredegørelse samt til ejeren eller dennes advokat med et ejendomskort. Når dokumentationen er sendt til de involverede parter afsluttes sagen.

Særlige forhold

Som udgangspunkt vil der ikke i en udstykningssag ske anmeldelse af nye servitutter, men blot en fordeling af eksisterende servitutter. Der forekommer dog særlige tilfælde, hvor det kan være nødvendigt at foretage en sådan anmeldelse af nye servitutter:

- Kommunen kan, som betingelse for deres godkendelse af den matrikulære sag, kræve at der lyses en deklaration om fx færdselsret, restriktioner om arealets anvendelse eller særlige brugsrettigheder. Såfremt kommunen fremsætter sådan et krav, vil det få indflydelse på omfanget af fase 6 i forløbet samt den samlede sagsbehandlingstid.
- Sideløbende med større udstykningssager kan der opstå behov for at tinglyse deklarationer om fx regn- og spildevandsledninger, hvormed der skal sikres ret til bl.a. adgang, tilsyn og vedligeholdelse. I dette særlige tilfælde vil det få indflydelse på arbejdsforløbet i fase 3-7.

Såfremt der er behov for lysning af nye servitutter før sagen er registreret i matriklen, vil den normalt blive lyst på et delnummer med en tidsfrist. Når den matrikulære sag registreres i matriklen, vil landinspektøren begære delnumrene indført i tingbogen på de respektive matrikelnumre.

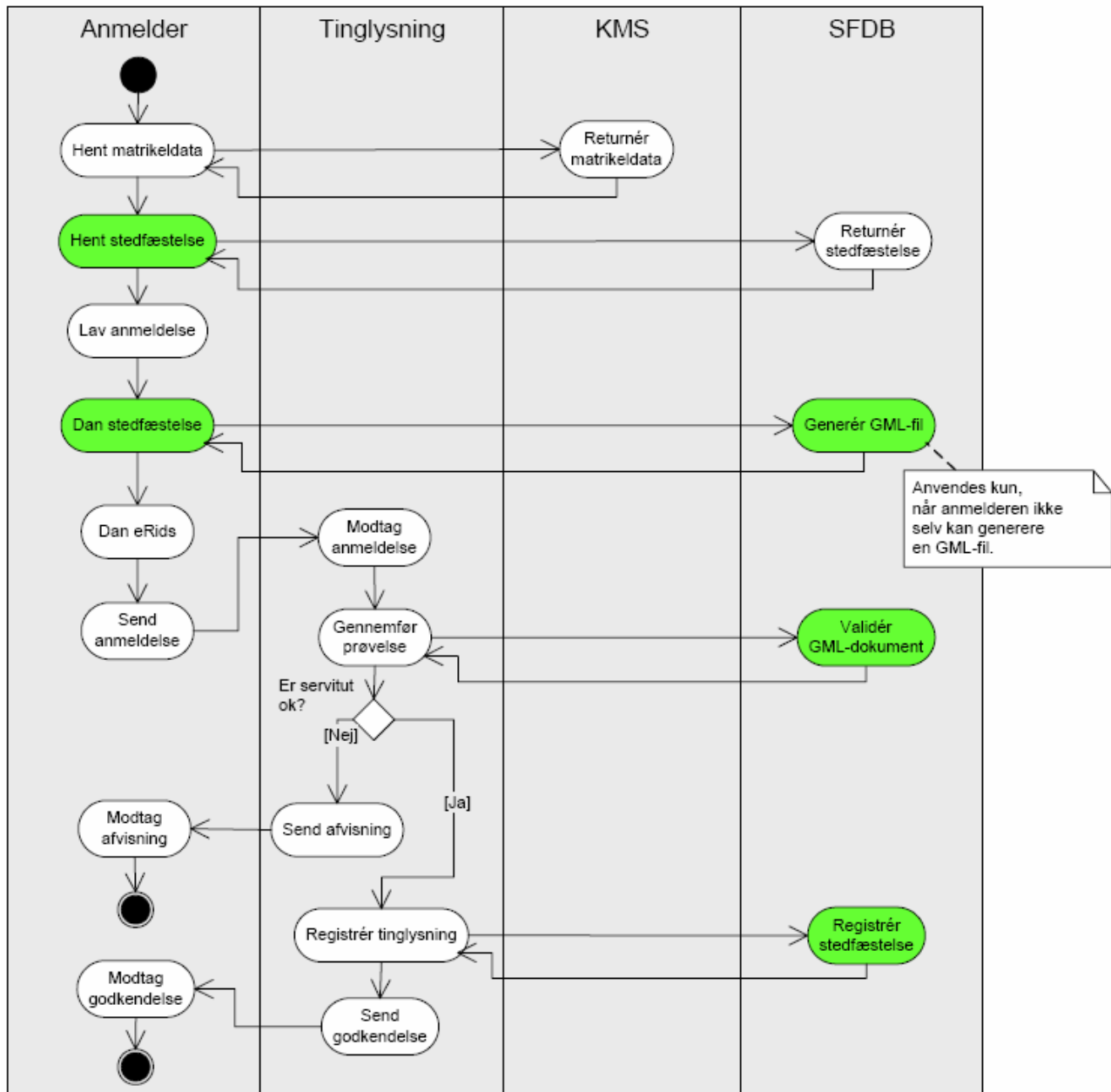
I de efterfølgende afsnit taget udgangspunkt i faserne 1-7, hvilket sker med henblik på at gøre gennemgangen mere overskuelig. Hver fase kommenteres mht. den forventede forandring og hvad ændring skyldes.

6.2 Nye servitutter

Ændringerne i Tinglysningsloven, mht. anmeldelsen af nye servitutter i forbindelse med udstykningssager, vurderes, i mindre omfang, at have indflydelse på landinspektørens arbejdsbyrde. Det forventes dog, at der kan forekomme ændringer i proceduren for gennemførelsen af sådanne sager, hvilket vil resultere i en omstillingsperiode. En sådan omstillingsperiode vil være forskellig fra landinspektør til landinspektør qua forskellen i kompetencer og omstillingsevner. Desuden vil der også være forskel på, hvor hårdt omstillingen rammer de større landinspektørvirksomheder, som LE

34, der har egen IT afdeling, som kan udarbejde applikationer til eksisterende software. Denne fordel vil den selvstændige landinspektør nødvendigvis ikke have og må derfor inddrage konsulenter eller købe nyt software.

I forbindelse med besvarelsen af problemformuleringen er det interessant at vurdere i hvilket omfang den nye procedure adskiller sig fra den gamle. I nedenstående figur 6.2 ses KMS' forventninger til processen for anmeldelse, registrering og godkendelse af en ny servitut, i driftsfasen.



Figur 6.2: Proces for anmeldelse af ny servitut. [KMS 2, 2008, bilag 3A, s. 33]

Ved anmeldelse af nye servitutter vil de nye procedurer få indflydelse på flere områder af den hidtidige praksis, dog forventes det ikke at der i forbindelse med implementeringsfasen vil ske de store

forandringer i udstykningssagens fase 1. Dette skyldes at anmeldelsen af nye servitutter i udstykningssager kun foretages i særlige tilfælde, enten parallelt med sagsbehandlingen, eller først når den bliver aktuel i fase 6. Landinspektøren vil med tiden være i stand til at fortage mere omfattende udtræk fra relevante registre og derved forbedre arbejdsgrundlaget i denne indledende fase.

I fase 2 forventes det at sagsbehandlingstider, ved bestillingen af oplysninger fra KMS og tinglysningen, reduceres med 1-2 uger, efterhånden som e-TL databasen og SFDB bliver etableret.

Med hensyn til arbejdsprocedurerne i fase 3-4 vil nye servitutter indledningsvis ikke have nogen indflydelse.

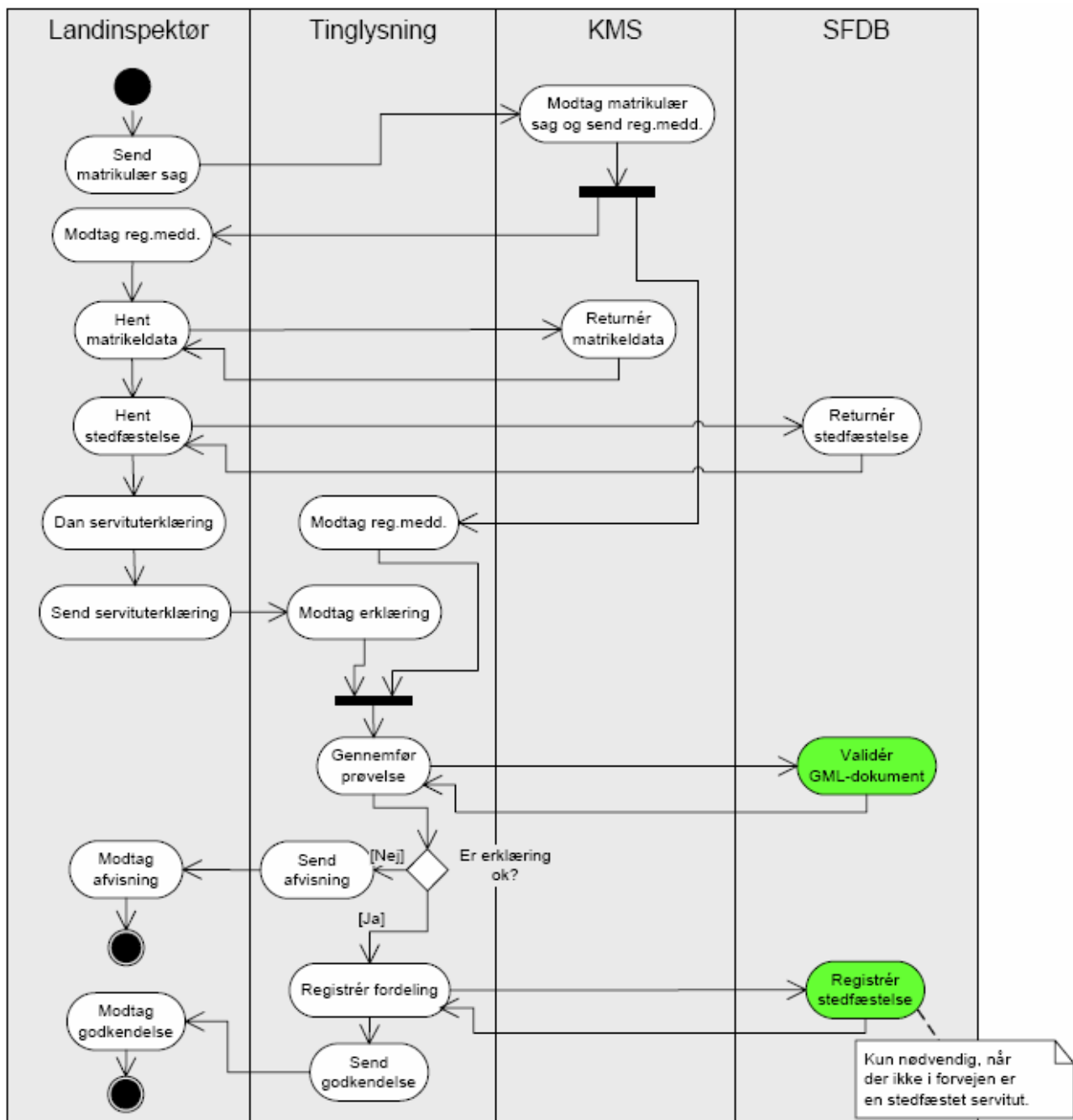
Når landinspektøren i fase 5 skal udarbejde sagsdokumenter og erklæringer, skal der udarbejdes tre dokumenter som omtales i afsnit 5.1 – ”Litteraturstudie”. Disse dokumenter omfatter et XML/PDF dokument med servitutoplysninger, et eRids, der viser servituttens geografiske beliggenhed og en GML, som indeholder servituttens geografiske stedfæstelse. Kravet om at sagsakter omfatter disse dokumenter kan betyde, at der for nogle landinspektører vil være en omstillingsperiode, hvor denne skal sætte sig ind i nye programmer og funktioner.

Indledningsvis i fase 6 sendes sagsakterne til godkendelse hos kommunen og andre myndigheder. Såfremt disse stiller krav om lysning af en ny servitut kan det forventes at stedfæstelseskra- vet i TL medføre en øget arbejdsbyrde for landinspektøren. Dette skyldes at det kan findes nødvendigt at gennemføre fase 4 og 5 på ny, for at stedfæste den ny servitut tilfredsstillende. Såfremt stedfæstelsen kan ske på anden måde på kontoret, forventes det ikke at betyde de store ændringer. Når sagsakterne i den nye e-TL sendes til godkendelse hos KMS, forventes det at sagsbehandlingstiden fra fase 6 til fase 7 reduceres. Desuden vil servituttens i fase 7 allerede være registreret hos tinglysningen, hvilket bevirker en reduktion i landinspektørens arbejdsbyrde.

6.3 Eksisterende servitutter

I afsnit 5.1 – ”Litteraturstudie” blev det belyst, at behandlingen af eksisterende servitutter ville få en markant indflydelse på landinspektørens arbejdsbyrde i forbindelse med matrikulære sager. I nærværende afsnit vurderes det, hvorledes TL’s krav til fordeling og registrering af eksisterende servitutter vil påvirke flowet i en udstykningssag. Vurderingen foretages ved at sammenholde flowdiagrammet fra LE 34 Århus, kravene fra TL § 22 samt processen ved anmeldelse, registrering og godkendelse af matrikulær ændring i form af en udstykning, hvilket dikteres i udbudsmaterialet for

SFDB²⁰. I figur 6.3 ses, hvorledes KMS ønsker at et sådant sagsforløb skal gennemføres, når systemet kører optimalt i driftsfasen.



Figur 6.3: Proces til fordeling af eksisterende servitut ved en matrikulær ændring i form af en udstykning. [KMS 2, 2008, bilag 3A, s. 37]

Det vurderes at udstykningssagens faser vil blive påvirket således, at der i fase 1 ikke indledningsvis sker ændringer, dog vil der i afsnit 6.4 – ”Ny procedure” blive diskuteret, hvorvidt landinspektør-

²⁰ [KMS 2, 2008, bilag 3A, s. 37]

ren nødvendigvis kan blive nødsaget til at disponere anderledes i denne fase med hensyn til rådgivning af kunder.

Med hensyn til fase 2 og fase 3 vurderes det, at der kan være behov for at disponere anderledes med hensyn til gennemgangen af eksisterende servitutter, da TL § 22 stiller krav om at den geografiske udstrækning skal defineres. Dette kan betyde, at der under den indledende rådgivning af kunden, i fase 1, kan forekomme forhold, der vil gøre udstykningen væsentlig dyrere for kunden end denne havde forventet. Problemstillingen og forholdene i denne forbindelse vil blive diskuteret i afsnit 6.4 – ”Ny procedure”. Det forventes dog at sagsbehandlingstider, ved bestillingen af oplysninger fra KMS og tinglysningen, reduceres med 1-2 uger, efterhånden som e-TL databasen og SFDB bliver etableret.

Arbejdsopgaverne i fase 3 - 5 kan variere væsentligt, såfremt der er eksisterende servitutter på den berørte ejendom. I fase 3 vil det være nødvendigt at foretage en detaljeret gennemgang af samtlige servitutter med henblik på at vurdere den enkeltes placering på ejendommen, på baggrund af servituttekst og skitser. Udover kvaliteten af den enkelte servituts data har landinspektørens valg af stedfæstelsesmetode og nøjagtigheden af stedfæstelsen stor indvirkning. Hvis det i fase 3 vurderes at en servitut skal stedfæstes i marken, vil det få indflydelse på omfanget af fase 4. Efterfølgende vil der være yderligere måledata, som skal behandles på kontoret i fase 5.

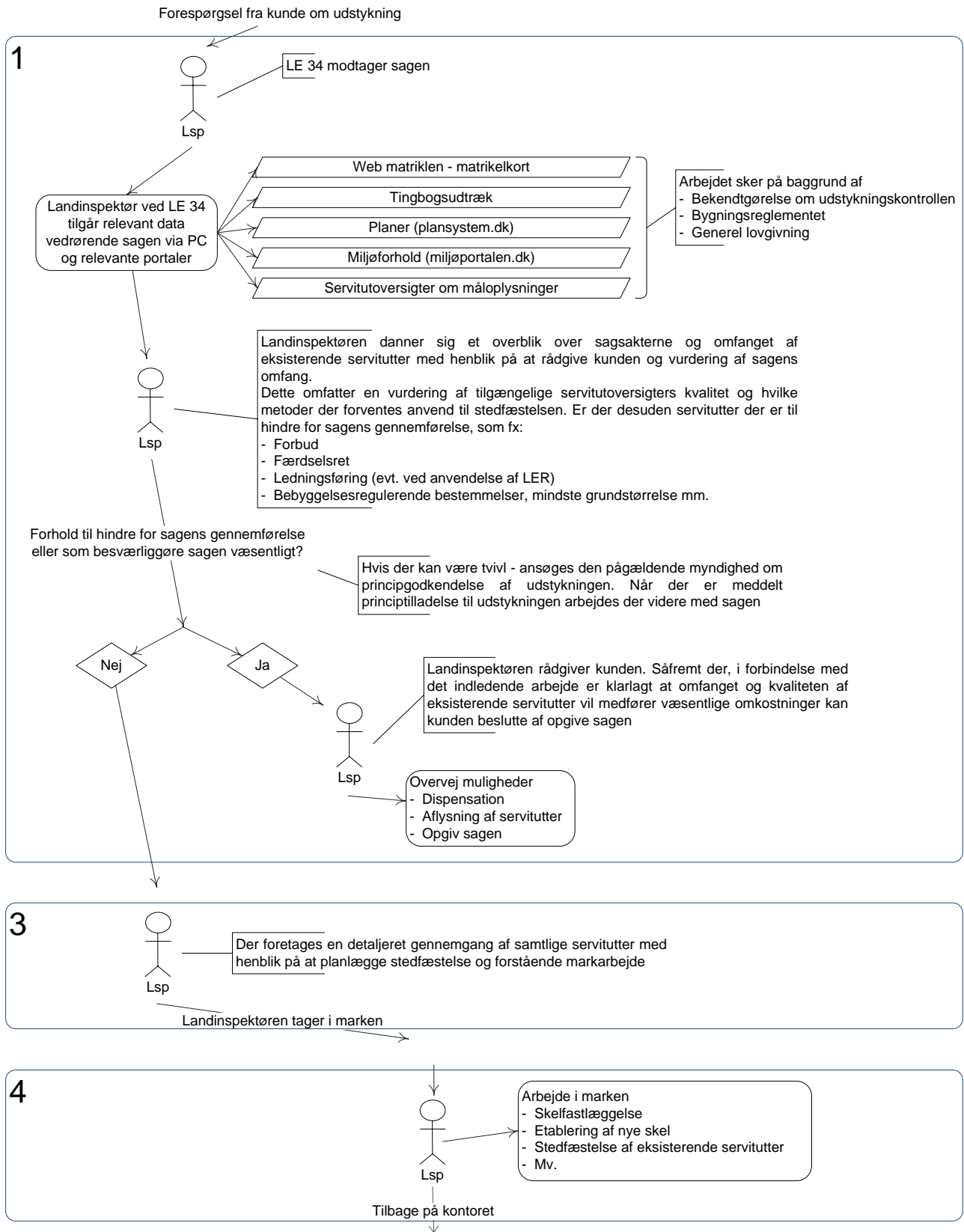
Faserne 5 - 7 ved eksisterende servitutter omfatter de samme arbejdsopgaver, procedurer og problemstillinger som ved nye servitutter og vil derfor ikke blive gentaget her.

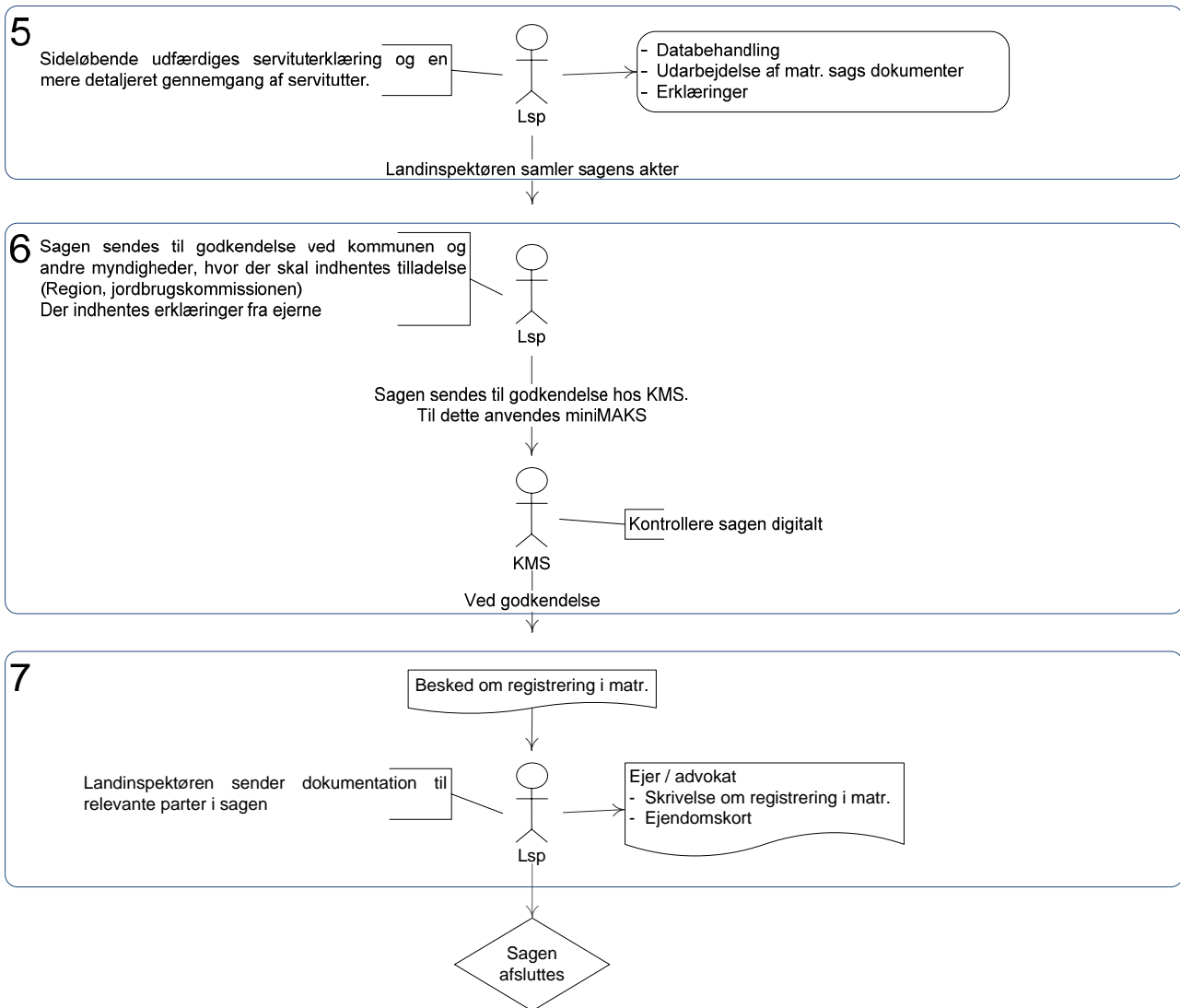
6.4 Ny procedure

I nærværende afsnit gennemgås og forklares min vurdering af, hvorledes et sagsforløb for en udstykning vil udforme sig når e-TL træder i kraft. Formålet med denne fremstilling er at danne en forståelse for, hvorledes landinspektørens arbejdssituation vil udforme sig efter e-TL træder i kraft, og med udgangspunkt i dét vurdere i hvilket omfang landinspektørens arbejdsbyrde forandres som resultat af denne ændring.

Indledningsvis gennemgås udstykningsprocessen, som jeg vurderer den vil komme til at foregå, og sideløbende forklarer og begrundet jeg de valg, jeg har truffet. Beskrivelsen vil ligeledes tage udgangspunkt i de faser, som nævnes i afsnit 6.1 – ”Procedurer hidtil”.

Efterfølgende foretages en vurdering af, i hvilket omfang valg af stedfæstelsesmetode, nøjagtighed, mv. kan påvirke landinspektørens arbejde, med henblik på at klarlægge hvorledes bl.a. landinspektøren kan regulere sagsomkostningerne.





Figur 6.4: Vurderet flowdiagram for procedurer ved en udstykningssag, efter ikrafttrædelsen af e-TL.

Jeg vurderer at fase 1 står over for en større forandring, da landinspektørens ansvar, i rolle som rådgiver for kunden, bliver mere omfattende i denne indledende fase. Denne vurdering tager bl.a. udgangspunkt i landinspektørens forpligtigelse overfor DdL's vedtægter for landinspektørvirksomhed. Med udgangspunkt i vedtægternes §§ 3 og 5 vurderes det, at landinspektøren er forpligtet til at stille sin viden og erfaring til rådighed for klienten i en sådan grad, at opgaven løses på rimelig vis, uden at klienten eller andre besværes af denne. Samtidig bør landinspektøren og klienten, forud for at opgaven iværksættes, træffe nærmere aftale om opgavens omfang og landinspektørens ansvarsområde. Hidtil har omfanget af udstykningssager været lettere at overskue for landinspektøren, og det har derfor været muligt at rådgive klienten om sagens omfang tidligt i forløbet. Det vurderes, at kravet om stedsfæstelse af eksisterende servitutter har gjort det væsentligt sværere for landinspektøren at estimere omkostningerne ved en udstykningssag, da arbejdsbyrden ved denne stedsfæstelse

varierer meget fra servitut til servitut. Derfor vil landinspektøren være nødsaget til at foretage et væsentligt mere omfattende forarbejde forud for en sådan rådgivning af klienten. Som det ses af flowdiagrammet, vurderes det at fase 2 fra figur 6.1 nødvendigvis må gennemføres i forbindelse med landinspektørens kontrol af generel lovgivning, der bliver gennemført som det første i fase 1. Tilvejebringelsen af servitutdata vil, som hidtil, ikke kræve en sagsbehandlingstid på 1-2 uger, da landinspektøren kan hente data via e-TL og SFDB. Det vurderes at arbejdsopgaverne i fase 1, som den er udformet i figur 6.4, vil kræve at landinspektøren bliver bedre til at sætte sig ind i og danne sig et overblik over en langt større mængde information end hidtil. Den øgede mængde af information, der bidrager til at matrikulære sager bliver mere komplicerede, forventes desuden at stille krav til at landinspektøren evner medhensyn til rådgivning af klienter. I forbindelse med forarbejdet bør landinspektøren fremover bl.a. beslutte hvilke stedfæstelsesmetoder, der skal anvendes ved stedfæstelsen af den enkelte eksisterende servitut, da det vurderes at dette forhold har væsentlig indflydelse på sagens omkostninger, se bl.a. afsnit 6.4 – ”Regulering af sagsomkostninger”.

Fase 3 vil blive præget af planlægningsopgaver, hvor det overordnede overblik mht. til eksisterende servitutter blev dannet i fase 1, og målearbejdet nu skal planlægges. Landinspektøren skal planlægge hvorledes markarbejdet skal gennemføres, således at sagsomkostningerne holdes på et minimum. Landinspektørens arbejde i marken vil, udover skelfastlæggelse og etablering af nye skel, også omfatte stedfæstelsen af eksisterende servitutter, hvilket betyder at omfanget af arbejdet i fase 4 kan variere i forhold til antallet af servitutter, der skal stedfæstes.

Arbejdsbyrden i fase 5 ligger i databehandling og udarbejdelsen af sagsdokumenter til den matrikulære sag, hvilket bl.a. omfatter en servitutbeskrivelse i XML/PDF, skitser over servitutternes placering og GML-filer med servitutternes geografiske data.

Forandringerne i fase 6 består bl.a. af, hvilken software der anvendes til at sende sagen til godkendelse hos KMS. Det forventes at miniMAKS, der skal anvendes i den matrikulære sagsbehandling i forbindelse med indberetning, kontrol og registrering af matrikulære ændringer, kan sættes i drift d. 20. august 2008 [MiniMAKS, 2008]. Den digitale sagsbehandling, hvor sagerne indledningsvis efterprøves automatisk, forventes at give en kortere sagsbehandling.

I forbindelse med fase 7 vil landinspektørens arbejde blot ligge i at kontakte klienten, da tinglysningen får automatisk besked om en evt. registrering i matriklen.

Regulering af sagsomkostninger

I nærværende afsnit sammenholdes og diskuteres viden og empiri, der er blevet fremlagt i rapportens øvrige kapitler, med henblik på at forklare værktøjer, hvormed landinspektøren kan vælge at regulere omkostningerne ved en udstykning, samt faktorer der har indflydelse på sagsforløbets omfang. Formålet med afsnittet er at give en forståelse for, hvorledes landinspektørens valg og ydre påvirkninger har indflydelse på omkostningerne ved gennemførelsen af en udstykning.

Indledningsvis sammenholdes kategorisering og stedfæstelse af servitutter, da landinspektørens valg på disse områder direkte vil få indflydelse på sagens omkostninger.

Desuden vil der være en kort gennemgang af, hvorledes landinspektøren kan regulere sagsomkostningerne i forbindelse med valg af instrumenter og nøjagtighed for de nødvendige målinger.

Kategorier og stedfæstelse

I afrapporteringen af SFPG's arbejde anbefales det at opdele servitutområdet i 12 kategorier, hvor landinspektøren kan angive, hvilket område den enkelte servitut hører under. Denne kategorisering betragtes som en hjælp til landinspektøren, da den er let overskuelig og veldefineret, hvilket gør det lettere for landinspektøren at træffe valg ud fra. Såfremt der ikke umiddelbart er en kategori, der passer til servituttens art, kan landinspektøren vælge at kategorisere den under særlige forhold.

I figur 6.5 ses en sammenfletning af anbefalinger fra udbudsmaterialet til SFDB mht. valg af stedfæstelsesmetode og SFPGs anbefaling til inddeling af servitutkategorierne, fra afsnit 5.3 – ”Definitions- og begrebsafklaring” figur 5.2 og 5.3. Kategoriseringen ses i figur 6.5's venstre side, og valg af stedfæstelsesmetode er placeret ud for den enkelte kategorisering, således det ses hvilke metoder der kan anvendes til at stedfæste den enkelte kategori og hvilken form for stedfæstelse, der er tale om.

| Kategori / standard overskrift | Direkte stedfæstelse | | | Indirekte stedfæstelse | |
|---|----------------------|-------|-------|------------------------|---------|
| | Punkt | Linie | Flade | Etikette | Topolo. |
| Dokument om anvendelse | | A / R | A / R | E / M | RA |
| Dokument om bebyggelse | | A / R | A / R | E / M | RA |
| Dokument om ejendoms- eller ejerforhold | | | | E / M | |
| Dokument om tekniske anlæg | | | A / R | | |
| Dokument om ledninger | A / R | A / R | A / R | | |
| Dokument om færdsel | | | A / R | | |
| Dokument om forsyningspligt | | A / R | A / R | E / M | RA |
| Dokument om brugs- eller lejeforhold | | | | E / M | |
| Dokument om køb / salg | | | | E / M | |
| Notering af bygning på lejet grund | A / R | | A / R | | |
| Dokument om pantsætningsforhold | | | | E / M | |
| Dokument om ... (fri navngivning) | - | - | - | - | - |

Figur 6.5: Valg af stedfæstelsesmetode. Modificeret udgave efter [Brogaard et al., 2006, s. 83]

I figur 6.5 ses i hvilke tilfælde at kategorierne kan stedfæstes ved direkte eller indirekte stedfæstelse. Disse forskellige muligheder giver landinspektøren et værktøj, hvormed der kan reguleres på omkostningerne ved den matrikulære sag, blot ved valg af stedfæstelsesmetode. For at give en forståelse for i hvilken grad valg af stedfæstelsesmetode påvirker den enkelte sag, foretages der i figur 6.6 en vurdering af stedfæstelsesmetoderne. Figuren er bygget op således, at den metode der nævnes først, er den som betragtes som værende den mest tidskrævende og så fremdeles. Der suppleres med bemærkninger til det enkelte valg.

| Etiket | Stedfæstelsesmetode | Bemærkning |
|--------------|---|---|
| A | Direkte stedfæstelse – Absolut bestemt på grundlag af systemkoordinater | Metoden betragtes som værende den mest omfattende stedfæstelsesmetode, da den i visse tilfælde omfatter både forarbejde og markarbejde samt efterfølgende databehandling. Såfremt landinspektøren kan fremskaffe systemkoordinater på anden vis end egne målinger vil dette naturligvis reducere ressourceforbruget. Det vurderes at stedfæstelsesdata der registreres med systemkoordinater vil give det bedste grundlag for en SFDB, med hensyn til informationssøgning, anvendelighed og overskuelighed. Altså den optimale løsning. |
| RA | Relativt bestemt i forhold til skelbilledet, dog med egne systemkoordinater | Metoden kræver beregninger og et anvendeligt regnegrundlag. Derfor vurderes denne metode at være en smule mere tidskrævende end ved stedfæstelse uden systemkoordinater. Systemkoordinater vurderes at være det optimale til registrering og opbygning af SFDB. |
| R | Direkte stedfæstelse - Relativt bestemt i forhold til skelbilledet | Metoden kræver ligeledes beregninger og et anvendeligt beregningsgrundlag, men landinspektøren behøves ikke nødvendigvis at gennemføre arbejdet i samme udstrækning som ved den ovenstående metode. Relativ bestemmelse af servitutters geografiske udstrækning vil være en anvendelig metode ved registrering, men betragtes ikke som værende af samme kvalitet som de ovenstående metoder. |
| U | Uidentificeret | Såfremt det ikke er muligt at danne sig et overblik over en servituts udstrækning, er det ikke muligt at stedfæste denne, derfor er det nødvendigt at have en åben kategori. Denne kategori vurderes til at være den hurtigste form for stedfæstelse, men det skal dog tages i betragtning, at forarbejdet sandsynligvis er væsentligt mere omfattende end ved metoderne E og M. Denne vurdering tager udgangspunkt i forventningen om at landinspektøren i et vist omfang har forsøgt at stedfæste servitutten på anden vis før han træffer valg om at anvende denne metode. |
| E / M | Indirekte stedfæstet - Etiket metode | Disse metoder er hurtige måder at stedfæste servitutter og vil derfor kræve et minimum af ressourcer, da landinspektøren blot kan knytte den enkelte servitut til ejendommen eller matr.nr. uden at foretage det store forarbejde. Metoderne, hvor stedfæstelsen sker indirekte, vurderes til, på nogle områder, at være det korrekte valg, mens den på andre områder betragtes som værende den dårligste løsning mht. opbygningen af en effektiv SFDB. Såfremt landinspektøren altid vælger at anvende denne form for stedfæstelse, vurderes det at SFDB blot vil blive en mere avanceret version af tingbogen, som den ser ud i dag. |

Figur 6.6: Metodevalgs indvirkning på sagsbehandling

Som det ses i figur 6.6 vurderer jeg, at de metoder der giver de bedste data til SFDB, ligeledes er de metoder der er mest ressourcekrævende. Dog vil der forekomme tilfælde, hvor det ikke er nødvendigt at foretage et omfattende stedfæstelsesarbejde, men blot kæde servitutten til ejendommen ved etiketmetoden. Dette gør sig gældende ved dokument om ejendoms- eller ejerforhold, brugs- eller lejerforhold samt køb/salg, som det fremgår af figur 6.5.

Instrumenter og nøjagtighed

Når landinspektøren har besluttet sig for hvilken metode der skal anvendes til stedfæstelsen af eksisterende servitutter, vil nøjagtigheden have betydning for hvilke instrumenter, der skal anvendes. I afsnit 5.3 – ”Definitions- og begrebsafklaring” figur 5.4, ses at SFPG har opstillet 2 nøjagtighedsklasser, som stiller forskellige krav til de instrumenter der anvendes. Såfremt landinspektøren vurderer at servitutten skal opfylde nøjagtighedsklasse 1, der har en nøjagtighed på bedre end 20 cm, må der nødvendigvis anvendes totalstation eller professionelt GPS-udstyr til indmålingen. Dette vil være tidskrævende og medføre mere databehandlingstid, men give et mere nøjagtigt resultat.

Vælger landinspektøren at servitutten skal stedfæstes under nøjagtighedsklasse 2, vil det være muligt at reducere ressourceforbruget, da denne nøjagtighed kan opfyldes ved indlæggelse på landsdækkende kortværk eller med håndholdt GPS.

6.5 Opsamling

I nærværende kapitel er der blevet kortlagt, sammenlignet og vurderet på, hvorledes forholdene i forbindelse med udstykningssager hidtil har set ud, og hvordan situationen forventes at komme til at se ud i fremtiden, når e-TL træder i kraft og nye samt eksisterende servitutter skal stedfæstes mht. deres geografiske udstrækning. Der er foretaget et casestudie, hvor procedurerne for udstykningssager i LE 34 Århus er blevet kortlagt og efterfølgende sammenlignet med KMS’ forventninger til, hvorledes procedurerne skal forløbe når e-TL træder i kraft. Der er desuden udarbejdet et bud på, hvorledes udstykningsforløbet forventes at forandre sig, og argumenteret for hvorfor forandringen forventes at udforme sig på netop denne måde. Ydermere er der forelagt forskellige valg mht. bl.a. stedfæstelsesmetoder, hvormed landinspektøren i et vist omfang kan regulere en udstykningssags omkostninger.

I dette afsnit diskuteres problemstillinger og forhold fra kapitel 5 – ”Litteraturstudie og juridisk analyse” og kapitel 6 – ”Casestudie”. Diskussionen tager udgangspunkt i emner, som jeg har fundet

nødvendige at uddybe og kæde sammen, med henblik på at danne et solidt fundament til besvarelse af problemformuleringen.

Afsnittet tager indledningsvist udgangspunkt i emner, der direkte bidrager til besvarelsen af problemstillingen, og hvor landinspektøren ikke kan regulere på sagsomkostningerne, hvilket bl.a. omfatter krav til procedurer ved anmeldelse af servitutter og indrapportering af geografiske data.

Indledningsvist i kapitlet nævnes det, at der ikke vil blive foretaget en nøjagtig vurdering af i hvilket omfang den enkelte servitut vil påvirke flowet i en udstykningssag. Årsagen til det er bl.a., at omfanget af ressourcer til behandlingen af eksisterende servitutter kan variere meget fra sag til sag, da tidsforbruget påvirkes af antallet af servitutter samt den enkelte servituts tilhørende servituttekst og skitser. Desuden har landinspektøren også mulighed for at regulere sagens omkostninger, da valg af stedfæstelsesmetode og nøjagtigheden af stedfæstelsen har stor indvirkning på de samlede sagsomkostninger.

I afsnit 5.1 – ”Litteraturstudie” – blev det fremlagt, at landinspektørerne Susanne Hansen og Jørgen Ullvit i en undersøgelse kom frem til, at 90 % af servitutterne kan stedfæstes direkte, mens de resterende knap 10 % kunne stedfæstes indirekte. Dette betyder, at landinspektørens arbejde med udstykningssager i fremtiden forventes hovedsagligt at omfatte servitutter, der skal stedfæstes direkte, hvilket også vurderes til at være den form for stedfæstelse, som er den mest ressourcekrævende. Såfremt holdningen er den, at landinspektøren skal hjælpe med opbygningen af tinglysningsregistre og SFDB, og i den forbindelse producere et solidt datagrundlag, vil landinspektørens arbejde nødvendigvis blive præget væsentligt af stedfæstelsen af eksisterende servitutter.

Omstillingen til e-TL samt de opgaver der følger hermed vurderes at ville ramme den enkelte landinspektør forskelligt. Denne omstilling vil ligeledes medføre, at landinspektørens arbejdsbyrde i forbindelse med udstykningssager og stedfæstelsen af servitutter forandres og i sådan en grad, at landinspektøren skal afsætte flere ressourcer til den enkelte sag.

I det efterfølgende, kapitel 7 – ”Konklusion”, vil jeg besvare problemformuleringen med udgangspunkt i rapportens øvrige kapitler og de overvejelser, der er blevet behandlet i forbindelse hermed.

7 Konklusion

I nærværende kapitel besvares problemformuleringen på baggrund af kapitel 5 – ”Litteraturstudie og juridisk analyse” og kapitel 6 – ”Casestudie”. Besvarelsen af problemformuleringen foretages på baggrund af disse kapitler, da de giver indblik i og forståelse for, hvorledes situationen i fremtiden kan se ud for landinspektøren i det daglige arbejde med matrikulære sager, herunder bl.a. udstykningssager, som projektet har taget udgangspunkt i. Desuden har mine personlige erfaringer, holdninger og tolkninger indflydelse på besvarelsen.

Hovedspørgsmålet lyder som følger:

”Hvordan og i hvilket omfang påvirkes landinspektørens arbejdsbyrde ved matrikulært arbejde i forbindelse med stedsfæstelse af nye og eksisterende servitutter?”

Jeg vurderer, at landinspektørens arbejdsbyrde i fremtiden vil forandre sig i en grad, hvor fx en udstykningssag vil være mere ressourcekrævende at gennemføre mht. antallet af arbejdstimer. Jeg vurderer, at landinspektørens arbejdsbyrde ved udstykningssager og stedsfæstelsen af eksisterende servitutter bliver påvirket af ændringen i TL § 22 samt ved kravene til dokumenter og datagrundlag, der skal udarbejdes for at få sagen godkendt. Kravet om at samtlige eksisterende servitutter skal defineres mht. deres geografiske udstrækning samt fordeles på ejendommens grundstykker, vil påvirke proceduren hvormed landinspektøren gennemfører en udstykningssag. I afsnit 6.4 – ”Ny procedure” – vurderede jeg, at landinspektøren nødvendigvis må gennemføre en væsentlig mere omfattende gennemgang af eksisterende servitutter forud for rådgivning af klienten. I forbindelse med udarbejdelsen af sagsdokumenter og datagrundlag vil landinspektørens arbejde ligeledes blive påvirket, da arbejdet med at gennemgå, fordele og stedsfæste eksisterende servitutter vil betyde mere mark- og kontorarbejde i forbindelse med databehandling.

Ved vurderingen af i hvilket omfang landinspektørens arbejdsbyrde påvirkes, er jeg nået frem til den konklusion, at det ikke er muligt at besvare spørgsmålet med et specifikt antal minutter eller timer. Dette skyldes, at ingen udstykningssag er ens, og at omfanget derfor kan variere meget fra sag til sag. Dog har jeg i denne rapport været omkring flere metoder, hvormed landinspektøren kan regulere sagens omfang efter at have dannet sig et overblik over sagens indhold. En udslagsgivende faktor for omfanget af en udstykningssag er antallet af eksisterende servitutter og grundstykker

hvorpå de skal fordeles samt kvaliteten af den information, der er tilgængelig mht. den enkelte servitut.

I forbindelse med de eksisterende servitutter skal landinspektøren tage stilling til hvilken stedfæstelsesmetode, der skal anvendes for den enkelte servitut, hvilket igen er et område, som får indflydelse på udstykningssagens omfang, da de forskellige stedfæstelsesmetoder ikke er lige ressourcekrævende. En udstykningssag vil i e-tinglysningens implementeringsperiode desuden blive påvirket af den enkelte landinspektørs omstillingsevne, hvor procedurer, software og omfanget af krav vil betyde en udvidet arbejdsindsats.

Til trods for min vurdering af at behandlingen af en udstykningssag i fremtiden vil kræve flere arbejdstimer fra landinspektørens side, forventer jeg at den samlede sagsbehandlingstid fra sagen oprettes til den er gennemført vil blive reduceret. Årsagen til denne vurdering er, at der i den hidtidige behandling af udstykningssager har været lang ventetid ved rekvirering af servitutoversigter og godkendelser. Disse informationer vil i fremtiden være tilgængelige i registre og databaser via portaler og web-services.

8 Perspektivering

I nærværende kapitel gennemgår jeg interessante emner og problemstillinger, som er blevet mig bekendt i projektarbejdet. Emnerne, der tages op i nærværende perspektivering, har indflydelse på fremtidens e-TL, men er vurderet til ikke direkte at have indflydelse på besvarelsen af problemformuleringen og var derfor ikke relevante at inddrage i konklusionen. Perspektiveringen vil bære præg af min holdning og opfattelse af problemer og løsninger inden for emneområdet.

I forbindelse med etableringen af en e-TL og SFDB vil der i tinglysningen blive indført muligheden for en tegn-selv-løsning. Denne funktion gør det muligt for den private bruger at oprette, tegne og anmelde servitutter på deres private PC via en offentlig e-TL-portal. Løsningen kan desuden anvendes til prøvetinglysning hvormed en privat bruger kan efterprøve hvorvidt det er muligt at få gennemført en ønsket tinglysning, før en evt. landinspektør kontaktes.

KMS har i udbudsmaterialet til SFDB krævet at en sådan tegn-selv-løsning udvikles, men for at denne funktion kan anvendes til reel tinglysning må DSS og KMS aftale en løsning mht. de retslige aspekter, der kan accepteres af begge parter. Det konstateres at tegn-selv-løsningen bliver en realitet i e-TL, men omfanget af de muligheder den private bruger får er endnu uvist.

Det vurderes at løsningen får indflydelse på landinspektørens arbejde med nye servitutter, men i hvilken retning arbejdsopgaverne påvirkes er svære at vurdere.

Jeg vurderer at tegn-selv-løsningen, såfremt den private bruger på egen hånd kan tinglyse servitutter, vil medføre at landinspektøren får færre sager med udarbejdelsen af nye servitutter. Denne vurdering grunder i forventningen om, at en privat bruger, som kan gennemføre en tinglysning selv, ikke vil kontakte en landinspektør og betale det honorar, der følger dermed. Det forventes desuden at andre faggrupper vil konkurrere med landinspektørerne på servitutområdet, da markedet vil være væsentligt mere åbent end hidtil.

Tegn-selv-løsningen kan blive en belastning for Tinglysningen, da flere evt. vil forsøge at lyse servitutter på deres ejendom, som følge af reduktionen af de omkostninger, der er forbundet herved. Graden af automatisering i godkendelsesprocessen vil have en indvirkning på, hvor mange mandetimer den øgede belastning vil medføre, men jeg forventer, at der i fremtiden vil blive lyst væsentlig flere servitutter end førhen, hvis denne løsning bliver en realitet.

Såfremt tegn-selv-løsningen ikke giver den private bruger mulighed for at tinglyse servitutter, men blot gør det muligt at efterprøve en ønsket rådighedsindskrænkning, tror jeg at antallet af sager landinspektøren får ind, omfattende nye servitutter, til dels vil være det samme. Dog forventer jeg, at de sager der kommer ind som oftest kan gennemføres. Årsagen til at antallet af sager ikke forventes at variere væsentligt, skyldes at private brugere kan prøvetinglyse deres ønskede rådighedsindskrænkning før de kontakter en landinspektør. Derfor vil der være sager, som aldrig kommer til landinspektøren. Derudover forventes det at markedet vil blive øget med private brugere, der før i tiden ikke ville tinglyse en servitut pga. uoverskuelige processer hvor der ingen garanti var for at projektet kunne gennemføres. Disse to forhold forventes i en vis grad at udligne hinanden.

Hvad end KMS og DSS når til enighed om, vurderes det at sagsbehandlingstiden på nye servitutter i fremtiden vil blive reduceret.

I afsnit 6.4 – ”Regulering af sagsomkostninger” – nævner jeg nogle metoder, hvormed landinspektøren kan regulere omkostningerne ved håndteringen af eksisterende servitutter i forbindelse med udstykningssager. Jeg mener, at der i den forbindelse kan opstå interessekonflikter, hvor landinspektøren på den ene side skal varetage klientens interesser og holde sagsomkostningerne på et minimum og på den anden side forventes, af det faglige bagland, at bidrage til etableringen af effektive registre og databaser. Min opfattelse af effektive registre og databaser omfatter stedfæstelse af eksisterende servitutter, hvor der som minimum anvendes direkte stedfæstelse med enkelte undtagelser, hvor fx etiketmetoden bør anvendes. Fra litteraturstudiet ved jeg, at det vurderes, at 90 % af alle eksisterende servitutter kan direkte stedfæstes, mens 10 % kan stedfæstes indirekte. Jeg mener, at landinspektøren i behandlingen af de 90 % vil komme i et dilemma, hvor etiketmetoden vil være anvendelig og billig, men ikke nødvendigvis den bedste løsning for den fremtidige e-TL. Vil der i fremtiden opstå situationer, hvor klienter stiller spørgsmål ved landinspektørens habilitet, hvis ikke den billigste løsning anvendes til stedfæstelse? Dette kunne skade det gode renommé, som landinspektørfaget har opbygget gennem tiderne, hvilket ikke er i nogens interesse.

Jeg savner en udmelding fra Justitsministeren på servitutområdet, hvor der udstikkes klare rammer for hvilke metoder og ressourcer der skal anvendes i forbindelse med behandlingen af eksisterende servitutter. Dette vil give landinspektøren færre valgmuligheder, men forventes også at betyde færre klagesager mod den praktiserende landinspektør.

9 Litteraturliste

| Henvisning | Forfatter, Titel, Publiceret af, årstal | ISBN |
|-------------------------|--|---------------|
| [Andersen, 2005] | Andersen, Ib ”Den skinbarlige virkelighed – vidensproduktion inden for samfundsvidenskaberne” 3. udgave, 2005 Forlaget samfundslitteratur 2005 | 87-593-1140-1 |
| [Andersen, 2006] | Andersen, Søren Ladegaard; Højgaard, Pia Dahl DDL/PLF og KMS ”Stedfæstelse af servitutter” 26. april 2006 | |
| [Bet. 1461, 2005] | Justitsministeriets Tinglysningsudvalg Betænkning 1461 – ”Varetagelse af tinglysningsopgaven” København 2005 | |
| [Bet. 1471, 2006] | Justitsministeriets Tinglysningsudvalg Betænkning 1471 – ”Digital tinglysning” København 2006 | |
| [Brogaard et al., 2006] | Brogaard, Thomas; Jessen, Kim Oberg; Pedersen, Maria L.H. ”Stedfæstelse af servitutter - i et fremtidigt digitalt tinglysningsssystem” Afgangsprøve 2006 - Landinspektøruddannelsen Aalborg Universitet - Institut for Samfundsudvikling og Planlægning | |
| [CEDI, 2008] | Center for Digital Forvaltning ”Kort- og Matrikelstyrelsen udbyder stedfæstelsesdatabasen” | |
| [DdL, 2000] | Den Danske Landinspektørforening ”DdL's vedtægt for landinspektørvirksomhed” | |
| [Domstol, 2007] | Danmarks Domstole ”Digital tinglysning forventes udsendt til efteråret 2008” | |
| [Eyben, 1999] | Eyben, Bo von og Eyben, W.E. von ”Juridisk Ordbog” 11. udgave / 3. oplag 2003 Forlaget Thomson A/S, København 1999 | 87-619-0037-0 |
| [Forskning, 2000] | Forskningsministeriet ”Praktisk brug af kryptering og digital signatur – en vejledning fra IT-Sikkerhedsrådet” Maj 2000 | |
| [FOT, 2006] | Servicefællesskabet for Geodata ”Specifikation af fælles objekttyper (FOT) version 3.0” Marts 2006 | |
| [Hansen, 1999] | Hansen, Susanne og Ullvit, Jørgen ”Stedfæstelse af servitutter – et problem? – og en løsning” Landinspektøren 1/1999 | |
| [Hvid, 2003] | Det Koordinerende Informationsudvalg under Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling ”Hvidbog om IT-arkitektur” Schultz Grafisk, Juni 2003 | 87-91258-64-2 |
| [Illum, 1994] | Illum, Knud; Buhl, Lars; Grathe, Asbjørn; Lund, Knud; Willumsen, Hans ”Tinglysning” 7. udgave Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1994 | 87-574-2864-6 |
| [Jensen, 1997] | Jensen, Bent Hulegaard GIS i Danmark I – Georeferencen | 87-571-1775-6 |

| | | | |
|------------------------|---|---------------|--|
| | red. Balstrøm, Thomas; Jacobi, Ole; Sørensen, Esben Munk Teknisk Forlag A/S, 1997 | | |
| [Jensen, 2007] | Jensen, Bent Hulegaard; Thellufsen, Christian; Storgaard, Lars Erik ”E-tinglysning – stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund” Landinspektøren 4/2007 | | |
| [KMS 1, 2008] | Stedfæstelsesprojektgruppen i regi af KMS, PLF og AAU ”Anbefalinger til håndtering af stedfæstelse af servitutter og bygninger på lejet grund” | | |
| [KMS 2, 2008] | Kort- & Matrikelstyrelsen ”Udbudsbeholdninger til offentligt EU-udbud – af Anskaffelse og implementering af Stedfæstelsesdatabasen” Udbudsbekendtgørelsen nr. 2008/S 38-052350 23. februar 2008 | | |
| [LOV 539, 2006] | ”Lov om ændring af lov om tinglysning” (Digital tinglysning) | | |
| [Mortensen, 2007] | Mortensen, Peter ”Digital Tinglysning” 2007, 4. udgave Dkthomson | 87-619-1935-7 | |
| [Ramhøj, 1998] | Ramhøj, Lars ”Hvor ligger skellet?” 1. udgave 1998 GadJura | 87-607-0468-3 | |
| [Skaarup et al., 2007] | Skaarup, Bendt Lauritz, et al. ”Åbenhed og visualisering – en vision for den digitale servitut” Afgangsprojekt 2007 - Landinspektøruddannelsen Aalborg Universitet | | |
| [Udbud, 2008] | KMS ”Udbudsmateriale” 2008 | | |
| | | | |
| Henvisning | Internet link | | |
| [EBS, 2001] | Erhvervs- og Boligstyrelsen, Plansystemgruppen, <i>Plandata i Danmark</i> , 2001 http://www.ebst.dk/file/3494/Plandata.pdf (23.04.2008) | | |
| [folketinget, 2008] | http://www.ft.dk/doc.aspx?/Samling/20051/lovforslag/L168/index.htm | | |
| [INSPIRE, 2008] | http://www.inspire-danmark.dk/Om+INSPIRE/ | | |
| [miniMAKS, 2008] | http://www.kms.dk/Matrikelogejendomsdannelse/MIAMiniMAKS/MiniMAKS.htm | | |
| [modernisering.dk, 1] | http://modernisering.dk/da/vision_strategi/den_digitale_taskforce/ | | |
| [modernisering.dk, 2] | http://modernisering.dk/da/projekter/forretningsarkitektur/forretning_sreference modellen_form/introduktion/#c8328 | | |
| [ois.dk] | https://www.ois.dk/ | | |

Bilag

Bilag 1 – Flowdiagram for udstykning hos LE 34 Århus

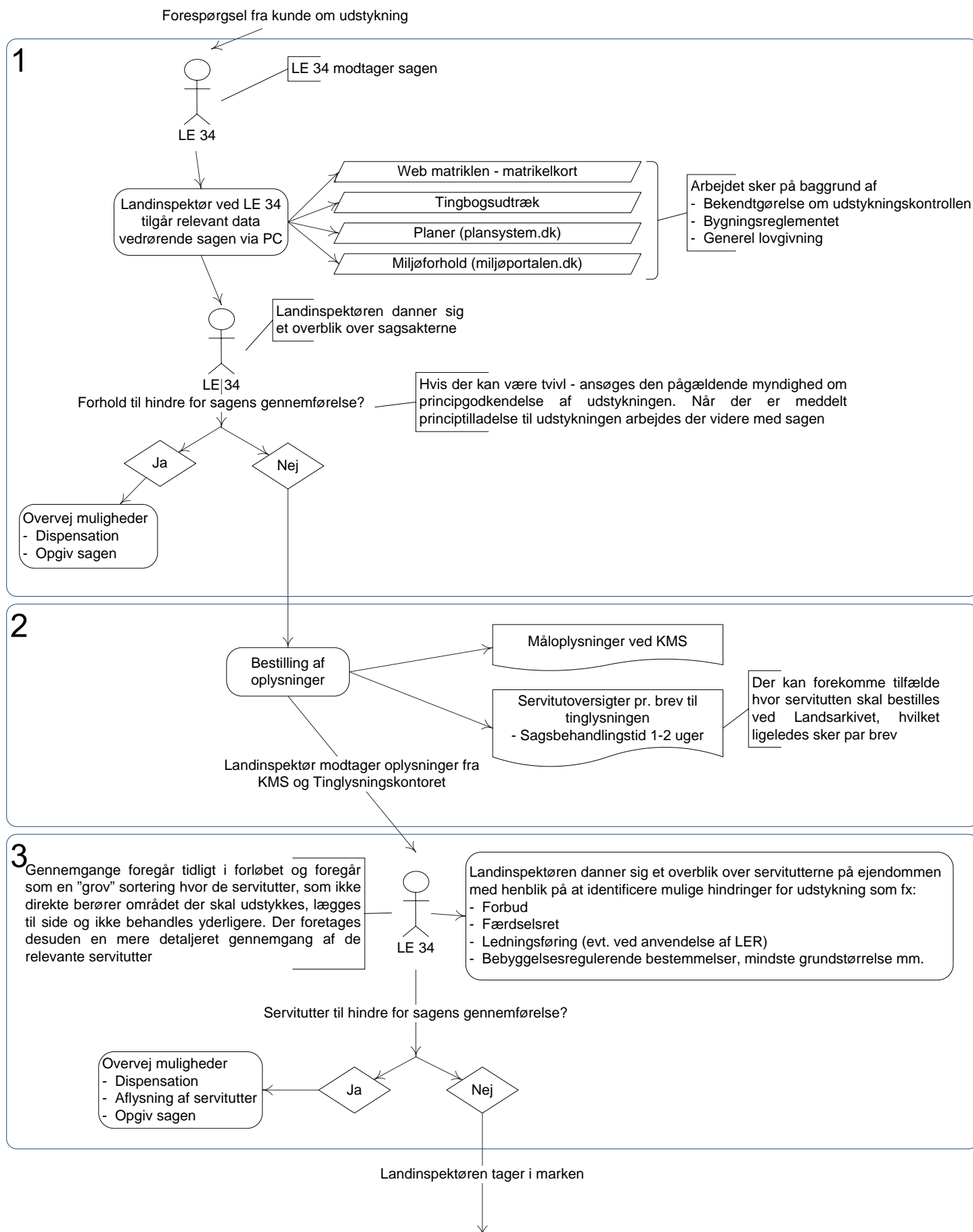
Bilag 2 – Flowdiagram for udstykningssag ved e-TL

Bilag 1

Flowdiagram for udstykning hos LE 34 Århus

Bilag 1 – Flowdiagram for udstykningssag hos LE 34 Århus

Saturday, June 07, 2008



Bilag 1 - Flowdiagram for udstykningssag hos LE 34 Århus

Saturday, June 07, 2008

4

LE 34

- Arbejde i marken
- Skelfastlæggelse
- Etablering af nye skel
- Mv.

5

Tilbage på kontoret

Sideløbende udfærdiges servituterklæring og en mere detaljeret gennemgang af aktuelle servitutter.

LE 34

- Databehandling
- Udarbejdelse af matr. Sags dokumenter
- Erklæringer

6

Landinspektøren samler sagens akter

Sagen sendes til godkendelse ved kommunen og andre myndigheder, hvor der skal indhentes tilladelse (Region, jordbrugskommissionen)
Der indhentes erklæringer fra ejerne

LE 34

Sagen sendes til godkendelse hos KMS.
Til dette anvendes MIA

Sagsdokumenterne (inkl. Erklæringerne) sendes analogt per brev

KMS

Kontrollere sagen

7

Ved godkendelse

Skrivelse om registrering i matr.

LE 34

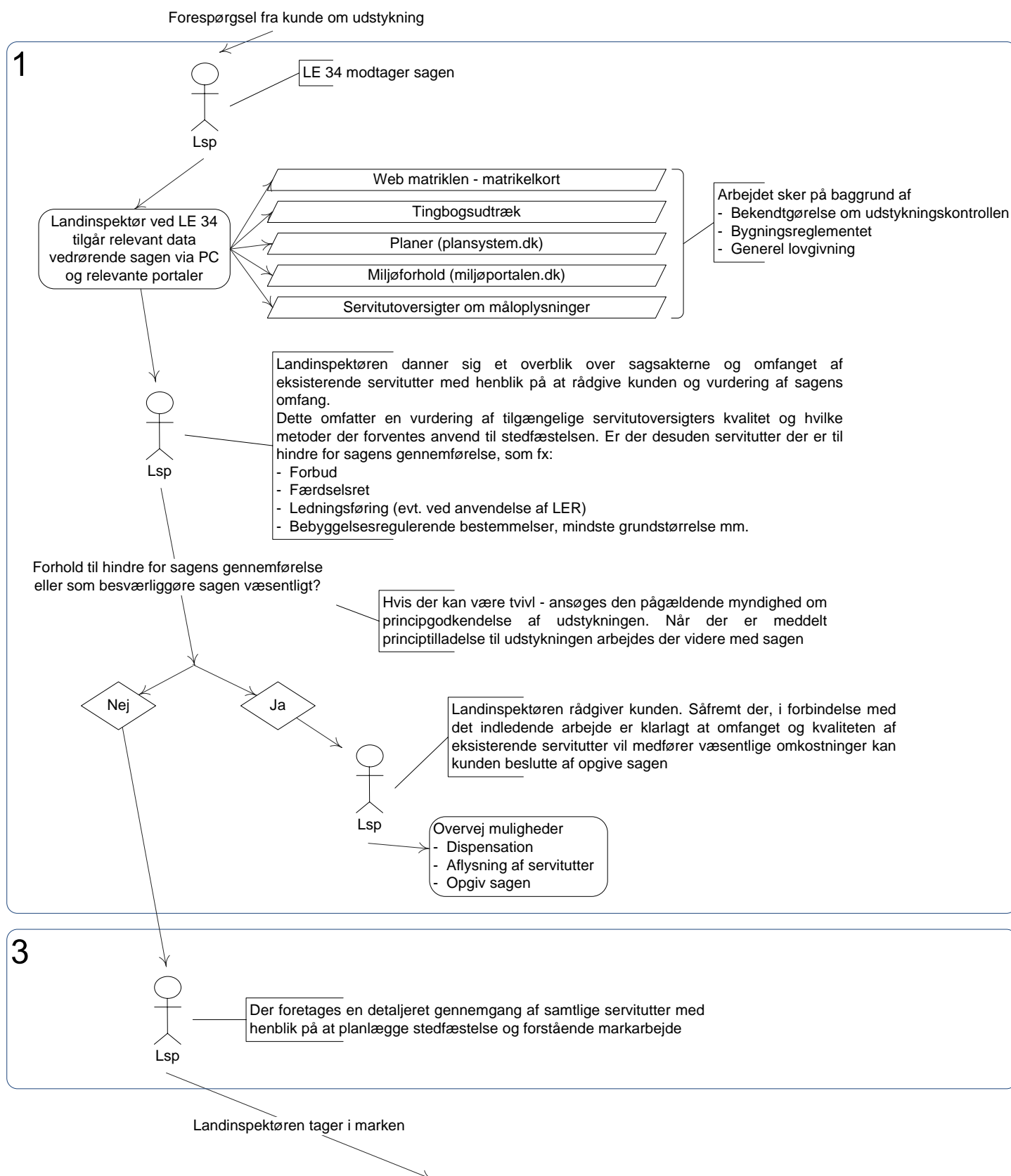
Landinspektøren sender dokumentation til relevante parter i sagen

- Til Tinglysningen
- Servitutredegørelse
- Ejer / advokat
- Skrivelse om registrering i matr.
- Ejendomskort

Sagen afsluttes

Bilag 2

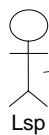
Flowdiagram for udstykningssag ved e-TL



Bilag 2 - Flowdiagram for udstykningssag ved e-TL

Saturday, June 07, 2008

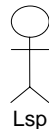
4



- Arbejde i marken
- Skelfastlæggelse
- Etablering af nye skel
- Stedfæstelse af eksisterende servitutter
- Mv.

5

Tilbage på kontoret

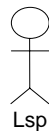


Sideløbende udfærdiges servituterklæring og en mere detaljeret gennemgang af servitutter.

- Databehandling
- Udarbejdelse af matr. sags dokumenter
- Erklæringer

6

Landinspektøren samler sagens akter



Sagen sendes til godkendelse ved kommunen og andre myndigheder, hvor der skal indhentes tilladelse (Region, jordbrugskommissionen)
Der indhentes erklæringer fra ejerne

Sagen sendes til godkendelse hos KMS.
Til dette anvendes miniMAKS



Kontrollere sagen digitalt

7

Ved godkendelse

Besked om registrering i matr.



Landinspektøren sender dokumentation til relevante parter i sagen

- Ejer / advokat
- Skrivelse om registrering i matr.
- Ejendomskort

Sagen afsluttes